

## **Niederschrift – Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Gemeinderates**

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 28.06.2018

**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr

**Sitzungsende:** 22:50 Uhr

**Ort, Raum:** im Rathaus - Sitzungssaal

### **Anwesend sind:**

#### **1. Bürgermeister**

Schmitt, Roland

#### **2. Bürgermeister**

Hofstätter, Klaus

#### **3. Bürgermeister**

Friedrich, Klaus

### **Mitglieder des Gemeinderates**

Wolf, Doris

Gold, Julia

Hauck, Volker

Horak, Bernd

Kuhn, Melanie

Neuhöfer, Manfred

Pohly, Josef

Riedl, Detlev

Scheckenbach, Bernhard

Schneider, Anke

Siedler, Herbert Dr.

Weigel, Lena

Wolf, Detlef

## **Verwaltung**

Habersack, Markus

Zahn, Gerhard

## **Entschuldigt fehlen:**

### **Mitglieder des Gemeinderates**

Dietsch, Reinhold

Geulich, Robert

Distler, Eva-Maria Dr.

Dürr, Helga

Wohlfart, Monika

## **TAGESORDNUNG:**

### **A) ÖFFENTLICHER TEIL**

- 1      Bebauungsplan "Vogelhof"  
Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen  
Vorlage: BV/089/2017
  
- 2      Nachbarschaftshilfe in Rottendorf  
Antrag auf Übernahme der Trägerschaft durch die Gemeinde Rottendorf und Erhöhung der wöchentlichen Arbeitszeit der hauptamtlichen Sozialpädagogin im Haus der Begegnung um zwei Wochenstunden  
Vorlage: GL/030/2018
  
- 3      Feststellung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2015  
Vorlage: FV/018/2018
  
- 4      Entlastung der Jahresrechnung 2015  
Vorlage: FV/019/2018
  
- 5      Sonstiges
  
- 5.1    Informationen für den Gemeinderat
  
- 5.2    Fragen aus dem Gemeinderat
  
- 5.3    Fragen aus der Bürgerschaft

Der Vorsitzende begrüßt die Damen und Herren des Gemeinderates sowie die zahlreich erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer. Er stellt fest, dass für die Sitzung ordnungsgemäß, d. h. form- und fristgerecht geladen wurde und der Gemeinderat beschlussfähig ist.

Vor Eintritt in die Tagesordnung genehmigt der Gemeinderat das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 08.06.2018.

**1      **Bebauungsplan "Vogelhof"****  
**Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen**  
**Vorlage: BV/089/2017**

**Sachverhalt:**

Bürgermeister Schmitt begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt die Herren Architekten Eckert und Heckelsmüller, Herrn Wegner als Städteplaner, Herrn Dr. Weigand und Herrn Johannsen mit seinem Mitarbeiter Herrn Grammling vom Büro GMP. Er gab einen kurzen Überblick über den Verfahrensstand. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Vogelhof“ lag in der Zeit vom 12.06.2017 bis zum 14.07.2017 öffentlich aus. Es wurden 16 Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen beteiligt. In 9 Stellungnahmen wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen. Während des Auslegungsverfahrens sind bei der Verwaltung 6 Stellungnahmen von Privatpersonen eingegangen. Die Behandlung der Stellungnahmen hat sich verzögert, weil der für die Beurteilung notwendige Hydrogeologische Bericht einen langen Beobachtungszeitraum in Anspruch genommen hat. Er gibt dann das Wort an Herrn Wegner vom gleichnamigen Planungsbüro weiter.

Herr Wegner als Städteplaner berichtet, dass der Planentwurf zwischenzeitlich den Forderungen aus den eingegangenen Stellungnahmen weitgehend angepasst wurde. Die Tiefgarageneinfahrt wird aus der Fabrikstraße in die Hofstraße verlegt und führt nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege mit getrennter Ein- und Ausfahrt durch die bestehenden Toröffnungen des Magazinbaues an der Hofstraße. Diese Zufahrt zur Tiefgarage wird im Bebauungsplan festgelegt. Der Geltungsbereich wurde für die Grundstücke nördlich der Schulstraße um ca. 1.700 m<sup>2</sup> reduziert und nach Süden verschoben. Die Restflächen aus den Grundstücken Flurnummer 3476 und 3476/2 bleiben im Eigentum der Familie Vogel und werden zum gegebenen Zeitpunkt gemäß § 34 BauGB bebaut. Die im Bebauungsplan verbleibende etwa gleich große Fläche nördlich der Schulstraße beschränkt sich auf die Planung des „Scheunenersatzbau“ mit einer Reihenanlage mit voraussichtlich 8 Einheiten. Die ursprünglich dort vorgesehene zweite Tiefgarage entfällt ersatzlos. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen. Mit dieser Zurücknahme des Geltungsbereiches entfällt auch das Konfliktpotential mit den weiter nördlich vorhandenen Gewerbeeinheiten. Auf Nachfrage bestätigt Herr Eckert, dass bei der Anzahl der notwendigen Stellplätze die Vorgaben der gemeindlichen Satzung eingehalten werden. Zwischen dem Herrenhaus und dem westlich davon geplanten Neubau gibt es eine Zufahrt in den Innenhof für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge. Die Unterkante der Gebäude (hier die Unterkante des Tiefgaragenbodens) kann als Vorschrift über das Maß der baulichen Nutzung gemäß § Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Nach dieser kurzen Einführung durch Herrn Wegner gab der Vorsitzende das Wort an Herrn Johannsen vom Büro GMP weiter. Herr Johannsen begrüßt seinerseits die Damen und Herren des Rates und berichtet, dass er von der Gemeinde Rottendorf beauftragt wurde, den von Herrn Dr. Weigand erstellten Hydrogeologischen Bericht zu prüfen. Diese Prüfung beinhaltete auch eine Befragung der Grundstückseigentümer in der Nachbarschaft der geplanten Baumaßnahme. Mehrere Gebäude haben gar keinen Keller, Neubauten wurden mit „weißen Wannen“ ausgestattet, bei älteren Gebäuden im Keller Pumpen installiert. Die Gemeinde Rottendorf hat mit dieser selbst beauftragten Prüfung dokumentiert, dass sie die in diesem Zusammenhang geäußerten Bedenken ernst nimmt und alle Möglichkeiten der Vermeidung von Beeinträchtigungen wahrnimmt. Er erklärt anhand der dieser Niederschrift beigefügten Präsentation die Hydrogeologischen Verhältnisse und die Auswirkung von Niederschlagsereignissen bei gespannten Grundwasserverhältnissen. Demnach gibt es unter einer wasserdurchlässigen Auflage einen aus einer Lehmschicht bestehenden Sperrhorizont der oberflächennahes Grundwasser aus nördlicher und westlicher Umgebung in Richtung der Ortsmitte ableitet. Er erklärt dabei sowohl die historischen Verhältnisse als auch die bei Baumaßnahmen in der Nachbarschaft gemachten Erfahrungen mit oberflächennahem Grundwasser. Die über den Zeitraum eines halben Jahres an 14 Stellen beobachteten und dokumentierten Grundwasserstände weisen Schwankungen auf, die auf Regenereignisse zurückzuführen sind. Bei Starkregenereignissen staut der massive Baukörper der Tiefgarage das auf dem Sperrhorizont abfließende Wasser auf, was zu Aus-

wirkungen auf die Nachbarschaft führen kann. Aus diesem Grund muss ein Drainagesystem um die Außenwände der Tiefgarage erstellt werden.

Zusammenfassend stellt Herr Johannsen folgendes fest:

- Bei Wasserständen im Beobachtungszeitraum erfolgt kein Eingriff der Gebäudesubstanz in das Grundwasser.
- Einbindung nur bei höheren Grundwasserständen.
- Durch Einbau eines Drainagesystems wird ein Aufstau und damit Einwirkungen auf die Nachbarschaft verhindert.
- Es gibt keine negative Beeinflussung.
- Die Standsicherheit wird nicht beeinträchtigt.
- Die Situation an den Bestandsgebäuden wird nicht verschlechtert.
- Die Herstellung des oben genannten Drainagesystems kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Hierzu ist mit dem Projektträger ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in dem die Herstellung des notwendigen Drainagesystems verpflichtend geregelt wird.

Herr Wegner moderiert anschließend die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen.

### **Am Aufstellungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 01.06.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:**

#### **A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:**

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Landratsamt Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Dienststelle Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband e.V., Würzburg
- Bund Naturschutz e.V., Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
- Kreisheimatpflegerin Frau Adelman, Würzburg
- Kreisbrandrat Herr Reitzenstein, Rimpf
- Gasversorgung Unterfranken, Würzburg, hier Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
- Mainfranken Netze GmbH, Würzburg
- Deutsche Telekom AG, Würzburg
- Team Orange – Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg, Veitshöchheim

#### **Keine Äußerung innerhalb der gesetzten Frist (14.07.2017):**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und machten von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern keinen Gebrauch, so dass davon ausgegangen werden kann, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Dienststelle Würzburg
- Bund Naturschutz e.V., Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
- Kreisbrandrat Herr Reitzenstein, Rimpf
- Team Orange – Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg, Veitshöchheim

#### **Keine Anregungen und Hinweise:**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt und äußerten sich einverstanden mit der Planung bzw. nahmen die Planung ohne Anregungen und Hinweise zur Kenntnis, so

dass davon ausgegangen werden kann, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden:

- Bayerischer Bauernverband e.V., Würzburg

### **Anregungen und Hinweise:**

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise vorgebracht:

1. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
2. Regionaler Planungsverband Würzburg
3. Landratsamt Würzburg
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
6. Kreisheimatpflegerin Frau Adelman, Würzburg
7. Gasversorgung Unterfranken, Würzburg, hier Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
8. Mainfranken Netze GmbH, Würzburg
9. Deutsche Telekom AG, Würzburg

### **1. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg Stellungnahme vom 06.07.2017**

Mit dem vorliegenden Bauleitplanentwurf plant die Gemeinde Rottendorf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, um auf einem ca. 1,15 ha großen Areal mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden Wohnnutzung zu ermöglichen.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf nach Prüfung im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG wie folgt Stellung:

Die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche am Rand des Ortskerns von Rottendorf zu Wohnzwecken unterstützt die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen insbesondere zur Innenentwicklung (Ziel 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP und B II Ziel 2.3 Regionalplan der Region Würzburg, RP2).

Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erläutert, sind im Plangebiet Baudenkmäler (D-6-79-185-29) sowie zwei Bodendenkmäler (D-6-6226-0267 u. D-6-6226-0268) kartiert. Nach Grundsatz 8.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Bei der Siedlungsentwicklung soll nach dem Grundsatz B II 6.5 Regionalplan der Region Würzburg (RP2) auch auf Bodendenkmäler Rücksicht genommen werden.

Insofern bestehen gegen den vorliegenden Bauleitplanentwurf nur dann keine Einwände, wenn auch die zuständige Denkmalschutzbehörde keine Einwände gegen die Planung erhebt bzw. sie dieser zustimmt. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

### **Abwägungsbeschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Umnutzung der überplanten Fläche die regional- und landesplanerischen Zielsetzungen unterstützt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Würzburg sowie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurden am Verfahren beteiligt.

Das Landratsamt Würzburg bestätigte, dass die denkmalschutzrechtlichen Belange erkannt wurden und der geplante Abbruch der Scheune nördlich der Schulstraße hingenommen werden kann und hat somit keine Bedenken gegen die Planung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege setzt sich aufgrund der städtebaulichen Qualität für einen Erhalt der großen Scheune nördlich der Schulstraße zumindest in den Umfassungsmauern (Giebel zur Hofstraße sowie traufseitige Mauer zur Schulstraße) ein, da diese beiden „Hauptlinien“ des Gebäudes die Dimension und die Baufluchten der historischen Bebauung definieren. In der Abwägung der Stellungnah-

me des Landesamtes für Denkmalpflege kommt die Gemeinde Rottendorf jedoch zum Ergebnis, dass der Ersatzbau die Kubatur der Scheune aufnimmt, eine Erhaltung und Integrierung von bestehenden Außenmauern jedoch nicht möglich ist, da das Gebäude in Richtung Hofstraße verschoben wird, um im nördlichen Grundstücksteil die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Außerdem hat die Scheune eine für eine Umnutzung in ausreichend belichtete Wohnräume ungeeignete Gebäudetiefe von ca. 16,50 m.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege äußerte darüber hinaus Hinweise zum Ausbau / zur Gestaltung der denkmalgeschützten Gebäude. Diese beziehen sich jedoch auf das Bauvorhaben und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Auf dem Planblatt wird ein textlicher Hinweis zum Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG ergänzt.

Zudem teilte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass sich im Planungsgebiet zwei Bodendenkmäler befinden und hier Bodeneingriffe möglichst vermieden werden sollen.

Durch die Verlagerung des landwirtschaftlichen Betriebes und der damit verbundenen Nutzungsänderung entsteht eine ca. 1,15 ha große Fläche mit Innenentwicklungspotenzial am Rand des historischen Ortskerns von Rottendorf. Gem. Ziel 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP und B II Ziel 2.3 Regionalplan der Region Würzburg, RP2 sind Flächen mit Innenentwicklungspotenzial vorrangig zu nutzen. Um die umliegenden Straßen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und dennoch die erforderlichen Stellplätze laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf nachweisen zu können ist der Bau einer Tiefgarage unumgänglich. Somit besteht keine Möglichkeit Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden und auch eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals ist nicht möglich.

Der Hinweis auf eine archäologische Ausgrabung als Ersatzmaßnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender textlicher Hinweis zu Art. 7.1 BayDSchG ist bereits auf dem Planblatt vorhanden, der Hinweis erübrigt sich somit.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

## **2. Regionaler Planungsverband Würzburg vom Stellungnahme vom 06.07.2017**

Mit dem vorliegenden Bauleitplanentwurf plant die Gemeinde Rottendorf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, um auf einem ca. 1,15 ha großen Areal mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden Wohnnutzung zu ermöglichen.

Der Bauleitplanentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach ist Folgendes festzustellen:

Die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche am Rand des Ortskerns von Rottendorf zu Wohnzwecken unterstützt die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen insbesondere zur Innenentwicklung (Ziel 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP und B II Ziel 2.3 Regionalplan der Region Würzburg, RP2).

Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erläutert, sind im Plangebiet Baudenkmäler (D-6-79-185-29) sowie zwei Bodendenkmäler (D-6-6226-0267 u. D-6-6226-0268) kartiert. Nach Grundsatz 8.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Bei der Siedlungsentwicklung soll nach dem Grundsatz B II 6.5 Regionalplan der Region Würzburg (RP2) auch auf Bodendenkmäler Rücksicht genommen werden.

Insofern bestehen gegen den vorliegenden Bauleitplanentwurf nur dann keine Einwände, wenn auch die zuständige Denkmalschutzbehörde keine Einwände gegen die Planung erhebt bzw. sie dieser zustimmt.

### **Abwägungsbeschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Umnutzung der überplanten Fläche die regional und landesplanerischen Zielsetzungen unterstützt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Würzburg sowie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurden am Verfahren beteiligt.

Das Landratsamt Würzburg bestätigte, dass die denkmalschutzrechtlichen Belange erkannt wurden und der geplante Abbruch der Scheune nördlich der Schulstraße hingenommen werden kann und hat somit keine Bedenken gegen die Planung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege setzt sich aufgrund der städtebaulichen Qualität für einen Erhalt der großen Scheune nördlich der Schulstraße zumindest in den Umfassungswänden (Giebel zur Hofstraße sowie traufseitige Mauer zur Schulstraße) ein, da diese beiden „Hauptlinien“ des Gebäudes die Dimension und die Baufluchten der historischen Bebauung definieren. In der Abwägung der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege kommt die Gemeinde Rottendorf jedoch zum Ergebnis, dass der Ersatzbau die Kubatur der Scheune aufnimmt, eine Erhaltung und Integrierung von bestehenden Außenwänden jedoch nicht möglich ist, da das Gebäude in Richtung Hofstraße verschoben wird, um im nördlichen Grundstücksteil die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Außerdem hat die Scheune eine für eine Umnutzung in ausreichend belichtete Wohnräume ungeeignete Gebäudetiefe von ca. 16,50 m.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege äußerte darüber hinaus Hinweise zum Ausbau/zur Gestaltung der denkmalgeschützten Gebäude. Diese beziehen sich jedoch auf das Bauvorhaben und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Auf dem Planblatt wird ein textlicher Hinweis zum Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG ergänzt.

Zudem teilte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass sich im Planungsgebiet zwei Bodendenkmäler befinden und hier Bodeneingriffe möglichst vermieden werden sollen.

Durch die Verlagerung des landwirtschaftlichen Betriebes und der damit verbundenen Nutzungsänderung entsteht eine ca. 1,15 ha große Fläche mit Innenentwicklungspotenzial am Rand des historischen Ortskerns von Rottendorf. Gem. Ziel 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP und B II Ziel 2.3 Regionalplan der Region Würzburg, RP2 sind Flächen mit Innenentwicklungspotenzial vorrangig zu nutzen. Um die umliegenden Straßen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und dennoch die erforderlichen Stellplätze laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf nachweisen zu können, ist der Bau einer Tiefgarage unumgänglich. Somit besteht keine Möglichkeit, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden und auch eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals ist nicht möglich.

Der Hinweis auf eine archäologische Ausgrabung als Ersatzmaßnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender textlicher Hinweis zu Art. 7.1 BayDSchG ist bereits auf dem Planblatt vorhanden, der Hinweis erübrigt sich somit.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

### **3. Landratsamt Würzburg, Stellungnahme vom 04.09.2017**

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB nimmt das Landratsamt Würzburg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung zu der o. g. Bauleitplanung:

#### Bauplanungsrecht / Städtebau

Der geplante Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes, welcher den Bereich des bestehenden Gebäudekomplexes der ehemaligen Fabrik Vogel beinhaltet und überplant befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Rottendorf in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Die bisher teilweise ungenutzten Flächen und Gebäude sollen nun einer neuen Nutzung zugeführt, bzw. durch Neubauten ersetzt und ergänzt werden. Das Gebiet soll als „WA“-Gebiet ausgewiesen werden.

Im Flächennutzungsplan i. d. F. vom 15.07.2003 ist dieser Bereich als „M“ Gemischte Baufläche ausgewiesen. Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB. Hier kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung bei nächster Gelegenheit anzupassen.

Im Norden, Osten und Westen grenzt der Geltungsbereich an den Innenbereich nach § 34, weiter im Norden befindet sich der Bebauungsplan „Bauernsiedlung“, der als Art der Nutzung ein „MD“-Gebiet Dorfgebiet festsetzt. Im Westen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Sand 1“; hier ist als Art der Nutzung auch ein „MD“ Dorfgebiet festgesetzt.

#### Regelungsinhalt Allgemein

Die möglichen Festsetzungen bzw. der Inhalt des Bebauungsplanes ist in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend geregelt. Art. 81 BayBO regelt hierzu die Örtlichen Bauvorschriften. Es wird empfohlen, die jeweiligen Bezüge zu den dort aufgeführten Punkten in den Bebauungsplan zu übernehmen und Punkte, die nicht in



der Liste nach § 9 Abs. 1 BauGB auftauchen oder keine örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO sind, unter Hinweise oder nachrichtliche Übernahmen zu verschieben.

Außerdem wird empfohlen, auf dem Bebauungsplan zu vermerken, welche Fassung der BauNVO anzuwenden ist.

#### Planzeichnung

Es wird empfohlen zur besseren Erkennbarkeit die Darstellung der Baugrenze, Baulinien und Flächen für Anbauten deutlicher zu gestalten. Die Abgrenzungen und Verläufe sind in der Plandarstellung teilweise nur schwierig nachzuvollziehen.

#### Zeichnerische Festsetzungen

##### WA

Hier wird auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes verwiesen. Es wird empfohlen, die Auswirkungen auf die angrenzenden Bebauungen im Vorfeld abzuklären, um Einschränkungen der genehmigten Nutzungen auszuschließen.

##### Baugrenze

Es wird empfohlen, die Baugrenzen und Flächen für Anbauten und ggfs. auch die Flächen für Tiefgaragen/Garagen/Carports zu vermaßen.

##### Zeichnerische Hinweise

##### Baudenkmal/Bodendenkmal

Es wird empfohlen, diese Planzeichen in die Festsetzungen bzw. als nachrichtliche Übernahme aufzunehmen.

##### Textliche Festsetzungen

##### 2.2

Es wird empfohlen, die textlichen Festsetzungen mit der Darstellung in der Nutzungsschablone abzustimmen.

##### 2.6

Es wird empfohlen, die Größe der zulässigen Dachaufbauten zu begrenzen.

##### 3.2

Es wird empfohlen, die zulässige Breite der Vordächer zu begrenzen.

##### 3.3

Die Festsetzung bezüglich der einseitigen Grenzbebauung an der Grundstücksnordseite kann aus dem Text nicht nachvollzogen werden. Es wird empfohlen, hierfür eine Skizze zu ergänzen bzw. in der Planzeichnung eine Darstellung zu ergänzen. Weiterhin wird empfohlen, hier auch die Wandhöhe zu begrenzen.

##### 4.

Es wird empfohlen, hier die Größen zu konkretisieren bzw. zu begrenzen.

##### Textliche Hinweise

Es wird empfohlen, die denkmalschutzrechtlichen Belange als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen.

##### Denkmalschutz

Die zu wahren denkmalschutzrechtlichen Belange sind erkannt und umzusetzen, vor allem im Bereich der Bodendenkmale. Der geplante Abbruch der Scheune nördlich der Schulstraße kann hingenommen werden. Sonst keine Hinweise oder Anmerkungen.

##### Wasserrecht

Keine Einwände.

##### Bodenschutz

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS. Allerdings wird aufgrund der im hydrogeologischen Bericht vom 31.03.2017 gemachten Angaben darauf hingewiesen, dass Altlastuntersuchungen (orientierende Untersuchungen um die Eignung der für einen Bebauung vorgesehene Flächen festzustellen) von der Gemeinde durchzuführen sind (Nr. 4.1.1.4 Bay-BodSchVwV).

##### Planzeichnung

Es wird empfohlen, zur besseren Erkennbarkeit die Darstellung der Baugrenze, Baulinien und Flächen für Anbauten deutlicher zu gestalten. Die Abgrenzungen und Verläufe sind in der Plandarstellung teilweise nur schwierig nachzuvollziehen.

## Zeichnerische Festsetzungen

### WA

Hier wird auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes verwiesen. Es wird empfohlen, die Auswirkungen auf die angrenzenden Bebauungen im Vorfeld abzuklären, um Einschränkungen der genehmigten Nutzungen auszuschließen.

### Baugrenze

Es wird empfohlen, die Baugrenzen und Flächen für Anbauten und ggfs. auch die Flächen für Tiefgaragen/Garagen/Carports zu vermaßen.

### Zeichnerische Hinweise

#### Baudenkmal / Bodendenkmal

Es wird empfohlen, diese Planzeichen in die Festsetzungen bzw. als nachrichtliche Übernahme aufzunehmen.

### Textliche Festsetzungen

#### 2.2

Es wird empfohlen, die textlichen Festsetzungen mit der Darstellung in der Nutzungsschablone abzustimmen.

#### 2.6

Es wird empfohlen, die Größe der zulässigen Dachaufbauten zu begrenzen.

#### 3.2

Es wird empfohlen, die zulässige Breite der Vordächer zu begrenzen.

#### 3.3

Die Festsetzung bezüglich der einseitigen Grenzbebauung an der Grundstücksnordseite kann aus dem Text nicht nachvollzogen werden. Es wird empfohlen, hierfür eine Skizze zu ergänzen bzw. in der Planzeichnung eine Darstellung zu ergänzen. Weiterhin wird empfohlen, hier auch die Wandhöhe zu begrenzen.

#### 4.

Es wird empfohlen, hier die Größen zu konkretisieren bzw. zu begrenzen.

### Textliche Hinweise

Es wird empfohlen, die denkmalschutzrechtlichen Belange als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen.

### Denkmalschutz

Die zu wahren denkmalschutzrechtlichen Belange sind erkannt und umzusetzen, vor allem im Bereich der Bodendenkmale. Der geplante Abbruch der Scheune nördlich der Schulstraße kann hingenommen werden. Sonst keine Hinweise oder Anmerkungen.

### Wasserrecht

Keine Einwände

### Bodenschutz

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS. Allerdings wird aufgrund der im hydrogeologischen Bericht vom 31.03.2017 gemachten Angaben darauf hingewiesen, dass Altlastuntersuchungen (orientierende Untersuchungen um die Eignung der für einen Bebauung vorgesehene Flächen festzustellen) von der Gemeinde durchzuführen sind (Nr. 4.1.1.4 Bay-BodSchVwV)

### Naturschutz

Die Naturschutzbelange sind konkret und kompetent in die Festsetzungen eingearbeitet und bedürfen keiner Ergänzung.

### Immissionsschutz

Zu den vorgelegten Antragsunterlagen wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

#### Sachverhalt

Flächen und Gebäude, die bisher der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung dienen, sollen einer Wohnnutzung (WA) zugeführt werden.

#### Standort

Nach RIS-View sind das Plangebiet und die angrenzenden Gebiete M-Flächen. Westlich grenzen das Plangebiet „Am Sand“, ein M-Gebiet, weiter nördlich die „Bauernsiedlung“, ebenfalls ein M-Gebiet an.

### Beurteilung

Nach Ortseinsicht befinden sich nördlich Gewerbebetriebe, von denen eine Werkstatt (Pumpen Cohak) 1992 genehmigt wurde. Nach Rücksprache mit dem Mieter werden auch im Freien emissionsträchtige Tätigkeiten (Testläufe von z. B. Rasenmäher, Kettensägen) durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass der Betrieb die Lärm-Immissionsrichtwerte für ein M-Gebiet einhalten muss. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Lagerhalle des Gewerbebetriebes „Haustechnik Seger“.

#### Vorschlag

Gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe mit Emissionen (z. B.: Lärm, Staub, Gerüche) im relevanten Umfeld sind vollständig zu erheben und immissionsschutzfachlich zu bewerten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Prognosen zur Beurteilung zu beauftragen. Hierbei sind auch vorhandene Lärmvorbelastungen zu berücksichtigen. Vorhandene Genehmigungen sind u. a. zur Beurteilung heranzuziehen. Gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe und Anlagen sollen in ihrem Bestand nicht gefährdet oder ohne Zustimmung eingeschränkt werden.

#### **Abwägungsbeschluss:**

##### Zu Bauplanungsrecht / Städtebau

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung bei nächster Gelegenheit anzupassen ist.

##### Zu Regelungsinhalt Allgemein

Es ist nicht erforderlich, die Rechtsgrundlage der einzelnen Festsetzungen auf dem Planblatt zu vermerken. Den getroffenen Festsetzungen liegt als Rechtsgrundlage § 9 BauGB oder Art. 81 BayBO zugrunde. Die anzuwendende Fassung der BauNVO wird auf dem Planblatt angegeben.

##### Zu Planzeichnung

Die Darstellung der Baugrenze, Baulinien und Flächen für Anbauten wird zur Klarstellung redaktionell angepasst.

##### Zu Zeichnerische Festsetzungen

###### Zu WA

Vgl. hierzu Abwägung zur Stellungnahme Landratsamt Würzburg – Immissionsschutz.

###### Zu Baugrenze

Eine Bemaßung der Baugrenzen und Flächen für Anbauten wird redaktionell ergänzt. Soweit sinnvoll wird zudem eine Bemaßung der Tiefgaragen/Garagen/Carport – Flächen ergänzt.

##### Zu Zeichnerische Hinweise

###### Zu Baudenkmal / Bodendenkmal

Die textlichen und zeichnerischen Hinweise zu den Bau- und Bodendenkmälern werden als nachrichtliche Übernahmen bezeichnet.

##### Zu Textliche Festsetzungen

###### Zu 2.2

Die textliche Festsetzung ist mit der Nutzungsschablone des WA 3 abgestimmt und ergänzt die GRZ/GFZ Festsetzungen der Nutzungsschablone zusätzlich, um die abweichende GRZ/GFZ für mögliche Hausgruppen im WA 3. Das bisherige Gebiet WA 3 wird jedoch aus dem Geltungsbereich herausgenommen, so dass sich der Hinweis erübrigt.

###### Zu 2.6

Die Breite von Dachgauben ist gemäß Festsetzung Ziffer 8.2 bereits auf 3,40 m begrenzt, die Breite von Zwerchhäusern auf 5,75 m. Damit ist die Größe von Dachaufbauten hinreichend begrenzt.

###### Zu 3.2

Die Vordachbreite wird auf 2,50 m begrenzt.

### Zu 3.3

Die Festsetzung Ziffer 3.3 soll es ermöglichen, an der Grundstücksnordseite Garagen und Carports im Sinne des Art. 6 Abs. 9 BayBO auch mit einer Länge von mehr als 9 m und einem Bruttorauminhalt von mehr als 50 m<sup>3</sup> zu erreichen. Die Festsetzung wird zur Klarstellung wie folgt neu formuliert:

„Abweichende Bauweise: Im WA 2: [...] Garagen und Carports sind als einseitige Grenzbebauung an der Grundstücksnordseite zulässig. Die maximale Gesamtlänge von 9 m im Sinne Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO darf hierbei überschritten werden. Die zulässige mittlere Wandhöhe beträgt 3 m entsprechend Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO.“

### Zu 4.

Die Größe ist bereits durch die festgesetzten Flächenumgrenzungen sowie die tatsächliche Wandhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes hinreichend begrenzt.

### Zu Textliche Hinweise

Die textlichen und zeichnerischen Hinweise zu den Bau- und Bodendenkmälern werden als nachrichtliche Übernahmen bezeichnet.

### Zu Denkmalschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die denkmalschutzrechtlichen Belange erkannt wurden und der geplante Abbruch der Scheune nördlich der Schulstraße hingenommen werden kann.

### Zu Wasserrecht

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hier keine Einwände bestehen.

### Zu Bodenschutz

Nach Auffassung der Büros Dr. Weigand werden die geäußerten Bedenken wie folgt gewürdigt:

Die orientierenden Analysen wurden an Proben durchgeführt, die an Orten mit zu erwartenden Belastungshotspots entnommen wurden (auf Grund der Nutzung in ihrem Umgriff). Die Analysen geben jedoch nur punktuelle Belastungssituationen wieder.

Bei der erschlossenen Schwarzdecke handelt es sich um reinen Asphalt. Es ist zu erwarten, dass der Schwarzdeckenaufbruch als teer- / pechfreier Ausbauasphalt (Verwertungsklasse 1 (A); AEK-Nr.: 17 03 02) einzustufen ist. Die Schwarzdecke ist zu separieren und einem Schwarzdeckenrecycling zuzuführen. Die Auffüllungen der Fläche nördlich der Schulstraße und die obere Hofffläche (Auffüllungsanalysen von KB 7, KB 8 und KB 9) weisen nach den orientierenden Analysen keine Belastungen über dem Z 0-Wert auf. Entsprechende Auffüllungs-Aushubmassen können aufgrund der durchzuführenden Mindesteinstufung als Z 1.1-Material verwertet werden.

In der unteren Hofffläche wurden in den Analysen Schadstoffkonzentrationen über dem Z 0-Grenzwert festgestellt.

Hierbei wird die Verwertbarkeit zumeist durch den Öl-KW-Gehalt bestimmt. Dieser liegt im südwestlichen Hofbereich unter 200 mg/kg, was Z 1.1-Material erwarten lässt. Aufgrund einer nur in KB 1 festgestellten PCB-Belastung ist der Auffüllungs-aushub aus dem Umgriff von KB 1 als Z 1.2-Material zu werten. Es ist zu erwarten, dass das PCB aus Hydraulikflüssigkeiten stammt. Es gelangte vermutlich beim Waschen der Gerätschaften ins Erdreich bzw. die Auffüllung.

Im Umgriff der Aufschlüsse KB 3 und KB 4 wurden deutlich erhöhte Öl-KW-Gehalte gemessen. Dort fand ein Umgang mit Treibstoff bzw. Heizöl statt. Im Umgriff der Tankanlagen ist nach der vorliegenden Analytik eine Bodenbelastung der Auffüllung als Z 2-Material zu erwarten.

Aushub aus entsprechenden Bereichen ist daher zu separieren. Für den Rückbau von Erdtanks bzw. dem Aushub derer Umfüllungen wird eine Überwachung durch einen Bodengutachter empfohlen.

In der in der Werkstatt erschlossenen Auffüllung wurde ein erhöhter Arsengehalt im Eluat festgestellt. Entsprechend belasteter Boden wäre als Z 1.2-Material zu verwerten. Aufgrund der abweichenden, erhöhten Belastungssituation sollte der Auffüllungs-aushub aus dem Werkstattumgriff separiert und gesondert gelagert, beprobt und bewertet werden.

Aus dem natürlichen Boden liegen für die Proben KB 1 (0,9 – 3,6 m), KB 4 (0,8 – 1,6 m) Vollanalysen vor und die Proben KB 3 (0,6 – 1,4 m) und KB 5 (1,0 – 2,1 m) wurden nur auf Öl-KW und PAK untersucht. Die Proben aus Deck- und Verwitterungslehm weisen keine Stoffkonzentrationen auf, die einen der

Z 0-Grenzwerte des Eckpunktepapiers Bayern übersteigen.

Nach diesen Analysen ist im gewachsenen Boden Z 0-Aushub zu erwarten. Da die natürlich vorkommenden (geogenen) Schwermetallgehalte im Feststoff jedoch gewissen Schwankungen unterliegen, sind höher belastete Aushubmassen (dann vermutlich geogen bedingte Z 1.1-Material-Einstufung) nicht auszuschließen.

Die chemischen Untersuchungen weisen keine Stoffgehalte auf, die eine Schädigung der Schutzgüter Mensch oder Grundwasser zwingend ableiten lassen. Ein Verdacht auf schädliche Untergrundveränderungen, die zwingend Maßnahmen nach sich ziehen, ergab sich nicht.

Es wurden keine Analysenergebnisse ermittelt, die eine Nutzungseinschränkung für die geplante Wohnbebauung nach sich ziehen.

Der Umgriff von Tankanlagen sollte zur Sicherheit im Zuge von Baumaßnahmen näher untersucht werden.

#### Zu Naturschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Naturschutzbelange konkret und kompetent in die Festsetzungen eingearbeitet wurden und keiner Ergänzung bedürfen.

#### Zu Immissionsschutz

##### Zu Sachverhalt

Der dargestellte Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

##### Zu Standort

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die angrenzenden Gebiete M-Flächen sind.

#### Zu Beurteilung und Vorschlag

Die genannte gewerbliche Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben, die Nachnutzung ist derzeit jedoch noch nicht absehbar.

Zwischenzeitlich wurde vom Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich entschieden, den direkt an das betreffende Grundstück angrenzenden nördlichen Teil des Geltungsbereichs (bisher WA 3) nicht zu veräußern, sondern im Eigentum zu behalten. Damit ist diese Teilfläche nicht mehr Gegenstand der Projektentwicklung „Vogelhof“ und wird folglich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Die Teilfläche verbleibt somit im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Aufgrund dieser Änderung findet keine an die Gewerbebetriebe heranrückende Wohnbebauung mehr statt, denn bestehende Wohnhäuser liegen in deutlich geringerer Entfernung zu den Betrieben, auch ist keine direkte Nachbarschaft mehr gegeben. Damit erübrigt sich die immissionsfachliche Bewertung des Gewerbelärms. Laut dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg sind in der „Bauernsiedlung“ derzeit noch landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt.

In der Grasholzstraße, 2 und der Hofstraße 27 liegen derzeit keine landwirtschaftliche Nutzungen mehr vor. In der Hofstraße 23 und 25 besteht lediglich noch eine kleine Hühnerhaltung.

In der Hofstraße 29 werden noch Pferde gehalten. Hier kommt es laut dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg ab einem Abstand von ca. 22 m zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug auf Geruch. Durch den Bebauungsplan „Vogelhof“ wird jetzt in der benachbarten Umgebung ein „Allgemeines Wohnbaugelände“ geplant, dadurch verdoppeln sich gemäß der Bayerischen Abstandsregelung für Pferdehaltung die Abstände auf ca. 44 m. Die Abstände werden ab der nächstgelegenen Stallaußenwand bzw. Mistlagerstätte gemessen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass auch diese das geplante Wohnbaugelände "Vogelhof" nicht beeinträchtigen.

Bei der Pferdehaltung auftretende Lärm- und evtl. Staubemissionen sind hierbei nicht berücksichtigt. Da sich im Immissionsradius zum WA-Gebiet bereits bewohnte Häuser befinden, ist hier nicht von störenden Lärm- und Staubemissionen auszugehen. Hierzu wird in den Bebauungsplan der textliche Hinweis „Von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub und Geruchsemissionen auch in Ausnahmefällen zu üblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.“ ergänzt. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass es sinnvoll wäre, neue Bewohner auf die Situation aufmerksam zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

#### **4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stellungnahme vom 10.07.2017**

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

##### Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Das Objekt Rottendorf, Lkr. Würzburg, Schulstraße 17/Hofstraße 8, (Denkmalnr.: D-6-79- 185-29) ist nach Art.1 Abs.2 DSchG mit folgendem Text als Einzeldenkmal in die Bayerische Denkmalliste eingetragen:

„Ehem. Hirsch'sche Zuckerfabrik, dreigeschossiger Sandsteinquaderbau auf T-förmigem Grundriss mit Satteldächern, in der Mitte der Giebelseiten monumentaler rundbogiger Rücksprung mit Pfeilergliederungen, 1837; Lagerhaus, viergeschossiger Sandsteinquaderbau mit Walmdach und quadratischen Fensteröffnungen, 1837, mit späterem Wohnanbau; Hofeinfriedung; an der Schulstraße Scheune, zweifarbiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach, nach 1865.“

##### Projekt

Die vorgestellte Planung sieht vor, die nördliche Scheune jenseits der Schulstraße durch einen Ersatzneubau in geringerer Tiefe auszutauschen. Der mehrgeschossige Speicherbau sowie das Wohnhaus sollen erhalten werden. Der Hof wird vollständig mit einer Tiefgarage unterfahren, um die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Ergänzend soll der Hof im Norden mit dreigeschossigen, im Süden mit zweigeschossigen Satteldachbauten geschlossen werden. Dadurch ergeben sich mehrere Platzsituationen, die einen geschlossenen Hofcharakter mit abwechslungsreichen Sicht- und Raumbezügen schaffen.

##### Denkmalfachliche Bewertung

Das BLfD setzt sich für einen Erhalt der großen Scheune nördlich der Schulstraße ein. Der ca. 50 m lange Baukörper weist hohe städtebauliche Qualitäten auf, da die Baufluchten der Gesamtanlage zur Schulstraße und zur Hofstraße durch die Scheune definiert werden. Da nach Aussage des Planers eine Umnutzung zu Wohn- oder anderen Zwecken nicht rentabel ist, wird eine Neubebauung mit zweigeschossigen Satteldachbauten vorgeschlagen. Aus denkmalfachlicher Sicht sind zumindest die Umfassungsmauer und die Dachform der Scheune zu erhalten, umfangreiche Eingriffe in die Substanz des Gebäudes sind möglich. In die Planung zu integrieren ist die Giebelscheibe der Scheune zur Hofstraße sowie deren traufseitige Mauer zur Schulstraße, da diese beiden „Hauptlinien“ des Gebäudes die Dimension und die Baufluchten der historischen Bebauung definieren.

Die übrige städtebauliche Entwicklung des Hofareals wurde mit dem BLfD einvernehmlich diskutiert. Die weitere Planung bezüglich des repräsentativen Wohnhauses und des Speicherbaus ist weiter abzustimmen, nach Art. 6 DSchG sind für die Maßnahmen ein Erlaubnisverfahren durchzuführen, da die Konzentrationswirkung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit entsprechenden Genehmigungsfreistellungen nicht die Erlaubnis nach Art. 6 DSchG umfasst. Das BLfD weist bei dem Speicherbau darauf hin, dass der Charakter des Gebäudes zu erhalten ist und eine Integration des historischen Dachwerks und des dritten Obergeschosses für notwendig erachtet wird; ferner stehen noch die Abstimmung des Ergänzungsbaus für die Erschließung sowie der Umgang mit den Details und Ausstattung (Fenster, Türen, Oberflächen etc.) aus. Beim Wohnhaus sind noch die Grundrissentwicklung und der Umgang mit Details und Ausstattung (Fenster, Türen, Oberflächen etc.) zu regeln.

##### Bodendenkmalpflegerische Belange

Wie im Entwurf des oben genannten Bebauungsplans bereits festgehalten, liegen im genannten Planungsgebiet folgende Bodendenkmäler:

D-6-6226-0267: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Ortskernes von Rottendorf.

D-6-6226-0268: Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbefestigung in Rottendorf.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z. B. durch Verlagerung /

Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

[http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc\\_denkmal.cgi](http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi)

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD (<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>)

unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung\\_2016-06-28.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Zusätzlich zu den bereits erfolgten Hinweisen auf die Bodendenkmäler, bitten wir Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGh, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

### **Abwägungsbeschluss:**

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt mittels Serienbrief auf der Grundlage einer Adressdatei. Hierbei kann das Sachgebiet BQ generell mit angegeben werden, nicht jedoch ein

spezielles Aktenzeichen. Die Zuordnung des Vorgangs muss daher von den betreffenden Behörden selbst vorgenommen werden.

#### Zu Denkmalfachliche Bewertung

Die Hinweise zum Ausbau/zur Gestaltung der denkmalgeschützten Gebäude werden zur Kenntnis genommen. Diese beziehen sich jedoch auf das Bauvorhaben und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die weitere Planung des repräsentativen Wohnhauses und des Speicherhauses mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen ist.

Bezüglich der Scheune nördlich der Schulstraße ist ein Ersatzbau vorgesehen, der die Kubatur der Scheune aufnimmt. Eine Erhaltung und Integrierung von bestehenden Außenmauern ist nicht möglich, da das Gebäude in Richtung Hofstraße verschoben wird, um im nördlichen Grundstücksteil die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Außerdem hat die Scheune eine für eine Umnutzung in ausreichend belichtete Wohnräume ungeeignete Gebäudetiefe von ca. 16,50 m.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Da es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB handelt, ist jedoch die Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO gegeben. Auf dem Planblatt wird ein textlicher Hinweis auf das Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG ergänzt.

#### Zu Bodendenkmalpflegerische Belange

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planungsgebiet zwei Bodendenkmäler befinden.

Wie der gesamte historische Ortskern ist die gesamte Teilfläche südlich der Schulstraße als Bodendenkmal kartiert. Da das Ziel der Planung eine Umnutzung des „Vogelhofs“ als Maßnahme der Innenentwicklung ist, besteht keine sinnvolle Möglichkeit einer Umplanung oder Verlagerung an einen anderen Standort. Da zur Erzielung einer hohen Wohnqualität und aus Gründen des Ortsbildes eine Tiefgarage vorgesehen ist, ist ein Eingriff in den Boden nicht zu vermeiden.

Auf dem Planblatt befindet sich bereits ein Hinweis auf die notwendige Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSch. Der Hinweis auf eine archäologische Ausgrabung als Ersatzmaßnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Abwägung der unterschiedlichen Belange kommt die Gemeinde Rottendorf zu folgendem Ergebnis: Durch die Verlagerung des landwirtschaftlichen Betriebes und der damit verbundenen Nutzungsänderung entsteht eine ca. 1,15 ha große Fläche mit Innenentwicklungspotenzial am Rand des historischen Ortskerns von Rottendorf. Gem. Ziel 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP und B II Ziel 2.3 Regionalplan der Region Würzburg, RP2 sind Flächen mit Innenentwicklungspotenzial vorrangig zu nutzen. Um die umliegenden Straßen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und dennoch die erforderlichen Stellplätze laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf nachweisen zu können, ist der Bau einer Tiefgarage unumgänglich. Somit besteht keine Möglichkeit, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden und auch eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals ist nicht möglich.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

### **5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg, Stellungnahme vom 04.07.2017**

Das verkürzte Aufstellungsverfahren (gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB) zum o. g. Bebauungsplan „Vogelhof“ zur Innenentwicklung von der Gemeinde Rottendorf wurde geprüft und nach Ortseinsicht bzw. Rücksprachen wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Grundsätzlich wird, wie anhand der vorliegenden Planung von Seiten der Landwirtschaft die Nachverdichtung im Innenbereich des Ortes begrüßt. Hierdurch wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen, wodurch im Außenbereich wertvolle landwirtschaftliche Flächen geschont werden können.

#### Landwirtschaftlicher Betrieb Vogel

Es ist konkret geplant, den landwirtschaftlichen Betrieb der Vogel GbR, der sich im Moment noch im Ortskern von Rottendorf (Schulstraße 17 mit den Flurnummern: 99, 9912, 9913, 3476 und 347612) befindet, in den Außenbereich auszusiedeln.



Der Notartermin für den Verkauf der Hofstelle ist nach Aussage von Herrn Vogel auf den 18.7.2017 festgelegt.

Durch die Aussiedlung dieses landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, diese Fläche neu zu überplanen. In der vorliegenden Planung ist die Umwandlung von dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes zu einem „Allgemeinen Wohnbaugebiet“ mit verdichteter Wohnbebauung geplant.

In diesem ursprünglich mit landwirtschaftlichen Hofstellen besiedelten Gebiet mit dem bezeichnenden Namen „Bauernsiedlung“ sind noch folgende bestehende landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt:

#### Grasholzstraße 2 (Flurnummer 2637/3)

Die landwirtschaftliche GbR Siedler hatte bis vor kurzem auf dem Gelände ein Getreidesilo und einen Teil der Hallen landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor geraumer Zeit komplett ausgesiedelt und die Flurnummer dient nun ganz ausschließlich dem dort angesiedelten Gewerbe.

#### Hofstraße 27 (Flurnummer 2636)

Der Nebenerwerbslandwirt Helmut Frank hat seine ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude kürzlich umgebaut und umgenutzt. Auf der Hofstelle findet keinerlei landwirtschaftliche Nutzung mehr statt. Er besitzt im Außenbereich eine landwirtschaftliche Halle, diesen Standort möchte er zukünftig als landwirtschaftliche Betriebsstätte weiter ausbauen.

#### Hofstraße 23 und 25 (Flurnummer 2629, 2635)

Die ehemals landwirtschaftlichen Betriebe Scheckenbach und Rosenberger haben ihre landwirtschaftlichen Flächen verpachtet. Die Familie Rosenberger betreibt für den Eigenbedarf eine kleine Hühnerhaltung.

#### Hofstraße 29 (Flurnummer 2637/0)

Dem AELF Würzburg ist unter der Betriebsnummer 6791850005 der landwirtschaftliche Betrieb Thomas Wolfgang Graf für 2017 mit ca. 16,5 landwirtschaftlicher Nutzfläche mit 16 Pferden gemeldet. Von den 16 Pferden werden 12 Pferde als Pensionspferde im Zuerwerb gehalten. Es handelt sich um Landwirtschaft im Sinne des Baurechts (§ 201 BauGB).

Zurzeit werden auf der Hofstelle die 16 Pferde in 2 verschiedenen Stallungen gehalten. Zur Beurteilung von Geruchsemissionen aus der Pferdehaltung besteht seit 2012 die VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2. Aus bayerischer Sicht ist das Konzept der GIRL mit der Anwendung von Immissionswerten und der Verwendung eines per Konvention festgesetzten tierartspezifischen Faktors keine geeignete Grundlage für die Beurteilung von Pferdehaltungen. Stattdessen ist aus bisherigen praktischen Erfahrungen bei der Beurteilung von Pferdehaltungen die Orientierung an den Bayerischen Abstandsempfehlungen für Rinderhaltung gerechtfertigt (LMS 02.03.2016; LMS 05.02.2016). Nach der VDI-3894 errechnen sich bei 14 Großpferden und 2 Kleinpferde 16,8 Großvieheinheiten (GV).

In drei getrennten Stallungen auf der Hoffläche sind Pferdeboxen (davon 1 große Box für bis zu 4 Pferde) mit Einstreu (Stroh, Pellets) vorhanden. Die Pferdeäpfel werden zwar täglich entmistet, jedoch bildet sich eine Mistmatratze. Im Sommer stehen die Pferde unweit des Hofes auf Koppeln. Für die Mistlagerung steht ein dreiwandiger, befestigter Festmistplatz im Hof zur Verfügung. Die Belüftung der Ställe erfolgt über Fenster und Stalltüren.

Bei dem vorliegenden Pferdebestand (16,8 GV) sind ab einem Abstand von ca. 22 m keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug auf Geruch zu erwarten (s. Anlage Bayerischen Abstandsregelung für Pferdehaltung). Durch den o. g. Bebauungsplan „Vogelhof“ wird jetzt in der benachbarten Umgebung ein „Allgemeines Wohnbaugebiet“, dadurch verdoppeln sich gemäß der Bayerischen Abstandsregelung für Pferdehaltung die Abstände auf ca. 44 m. Die Abstände werden ab der nächstgelegenen Stallaußenwand bzw. Mistlagerstätte gemessen (s. Anlage Immissionsradius LaFIS). Diese beeinträchtigen das geplante Wohnbaugebiet "Vogelhof" nicht. Bei der Pferdehaltung auftretende Lärm- und evtl. Staubemissionen sind hierbei nicht berücksichtigt. Im Immissionsradius zum WA-Gebiet befinden sich bereits bewohnte Häuser.

Infolge der geplanten Wohnbaugebietsausweisung "Sand West" östlich des bestehenden Betriebes verliert der Betrieb zukünftig Reitplatz und Koppelflächen. Herr Thomas Graf hat für eine geplante Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes in der Lage „Am Hasenberg“ auf der Flurnummer 395, 416 einen Bauantrag eingereicht. Dieser umfasst einen Stall für 32 Pensionspferde und den dazugehörigen baulichen Anlagen wie Reithalle, Futterlager, Miststätte, Jauchegrube und Koppeln. Eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor.

Zum jetzigen Zeitpunkt, bis zu einer evtl. Aussiedlung ist der Bestandsschutz dieses landwirtschaftlichen Betriebes zu wahren.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

Die meisten der zukünftigen Bewohner der Wohnanlage „Vogelhof“ werden nicht damit rechnen, dass sie inmitten von Rottendorf noch mit Landwirtschaft konfrontiert werden.

Es ist leider nicht zu verkennen, dass die Empfindlichkeit der Menschen gegenüber den Immissionen immer weniger toleriert wird. Um Konflikte im Vorfeld zu vermeiden, wird gebeten, nachfolgenden Passus als Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan aufzunehmen:

„Von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub und Geruchsemissionen auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.“

Wichtig wäre in jedem Fall, dass die Bauträger jeden neuen Bewohner darüber am besten schriftlich informieren. Um Toleranz in Bezug auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird gebeten.

#### **Abwägungsbeschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Nachverdichtung im Innenbereich begrüßt wird und hierdurch sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird, wodurch im Außenbereich wertvolle landwirtschaftliche Flächen geschont werden.

#### Zu Landwirtschaftlicher Betrieb Vogel

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der „Bauernsiedlung“ noch landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt sind.

#### Zu Grasholzstraße 2 (Flurnummer 2637/3)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hier keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorliegt. Zwischen der gewerblichen Nutzung im Mischgebiet und den geplanten WA-Gebiet befinden sich bereits Wohnnutzungen im Mischgebiet. Aufgrund des Abstandes von über 100 m ist von keinen negativen Auswirkungen auf das geplante WA-Gebiet auszugehen.

#### Zu Hofstraße 27 (Flurnummer 2636)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hier keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorliegt.

#### Zu Hofstraße 23 und 25 (Flurnummer 2629, 2635)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hier lediglich noch eine kleine Hühnerhaltung vorhanden ist.

#### Zu Hofstraße 29 (Flurnummer 2637/0)

Der Abstand zwischen der Pferdehaltung und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt mehr als 75 m, dadurch ist der Mindestabstand von 44 m sicher eingehalten. Für die im Bereich des Bebauungsplanes „Bauernsiedlung“ noch bestehende geringfügige Tierhaltung (Hühner) sind keine Einschränkungen zu erwarten.

Für den Entfall der Pferdekoppel in Folge des Bebauungsplans „Sand West“ gibt es keinen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Vogelhof.

#### Zu Landwirtschaftliche Immissionen

Es gibt in der Bauleitplanung keine rechtliche Grundlage, um ein Tolerieren von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen festzusetzen. Der Festsetzungsvorschlag wird jedoch als textlicher Hinweis auf dem Planblatt ergänzt. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass es sinnvoll wäre, neue Bewohner auf die Situation aufmerksam zu machen.

Die Frage eines Gemeinderates, ob für die bestehenden Nutzungen im Bereich der „Bauernsiedlung“ Einschränkungen zu befürchten seien, konnte Herr Wegner verneinen. Die dort ausgeübten Nutzungen sind Bestand und durch den Bebauungsplan „Bauernsiedlung“ abgedeckt. Die kleine Hühnerhaltung im Anwesen Hofstraße 25 ist zulässig. Eine Intensivierung der Tierhaltung ist allerdings nicht möglich.

#### **Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

## **6. Kreisheimatpflegerin Frau Anna Adelman, Würzburg, Stellungnahme vom 12.07.2017**

Ich nehme Bezug auf Ihr o. g. Schreiben und teile Ihnen mit, dass von Seiten der Heimatpflege grundsätzlich Einigkeit besteht und dass nur ein Alternativ-Einwand bezüglich des Bebauungsplans „Vogelhof“ vorgebracht wird.

Dieser bezieht sich auf das Denkmal D-6-79-185-29 (Hofeinfriedung, Scheune an der Schulstraße). Lt. Darlegung des jetzigen Architekten könne aufgrund der Lichtverhältnisse in dem 8 m tiefen Gebäude keine befriedigende Nachnutzung erfolgen: eine zeitgemäße Umnutzung mit hellen, lichten Räumen wäre nach reiflicher Prüfung und Abwägung des Architekten nicht möglich.

Alternativ zum geplanten Abriss der Scheune würde mich interessieren, wieviel m<sup>2</sup> Wohnbebauung im Neubau untergebracht wird und wieviel m<sup>2</sup> Wohnfläche das alte, denkmalgeschützte Gebäude zur Verfügung\*) stellen würde. Auch die Kostenfrage wäre an dieser Stelle noch interessant. Fallen beide Faktoren eher negativ aus, würde ich als Heimatpflegerin im Hinblick auf die Wohnraumnachfrage in Rottendorf den Abbruch hinnehmen.

Alle anderen (auf S. 11 +12 der Begründung) dargelegten Daten in Bezug auf Denkmäler und Bodendenkmäler sind vollständig und bedürfen keiner weiteren Ergänzung.

\*)Für den Fall, dass das Landesamt für Denkmalpflege größeren Fenstern / Türen und auch Gauben zustimmen würde.

### **Abwägungsbeschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Heimatpflege grundsätzlich Einverständnis besteht.

Die Tiefe der Scheune beträgt nicht 8 m, sondern 16,50 m.

Die Wohnfläche des Ersatzbaus für die Scheune (nach derzeitigen Planungen 8 Reihenhäuser) beträgt ca. 1.240 m<sup>2</sup>. Die theoretische Wohnfläche bei Umbau der Scheune mit EG und ausgebauten DG beträgt ca. 987 m<sup>2</sup>.

Die Scheune hat jedoch eine für eine Umnutzung in ausreichend belichtete Wohnräume ungeeignete Gebäudetiefe von ca. 16,50 m.

Aufgrund fehlender Fundamente können die vorhandenen Wände nicht als Auflage für eine einzubringende Betondecke genutzt werden.

Es sind nur ein Geschoss zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses möglich, während ein Neubau über zwei Geschosse zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses verfügen würde, da die Wandhöhe im Innenbereich nur ca. 5 Meter beträgt. Es ergäben sich Geschosshöhen unter 2,40 m, die nicht den Vorgaben der BayBO entsprechen.

Der Umbau im Bestand mit Unterfangung der vorhandenen Fundamente würde ca. 20 % teurer kommen als der geplante Neubau.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Würzburg sowie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurden am Verfahren beteiligt.

Das Landratsamt Würzburg bestätigte, dass die denkmalschutzrechtlichen Belange erkannt wurden und der geplante Abbruch der Scheune nördlich der Schulstraße hingenommen werden kann.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege äußerte sich zum Abriss der Scheune wie folgt:

„Aus denkmalfachlicher Sicht sind zumindest die Umfassungsmauer und die Dachform der Scheune zu erhalten. Umfangreiche Eingriffe in die Substanz des Gebäudes sind möglich. In die Planung zu integrieren ist die Giebelscheibe der Scheune zur Hofstraße sowie deren traufseitige Mauer zur Schulstraße, da diese beiden „Hauptlinien“ des Gebäudes die Dimension und die Baufluchten der historischen Bebauung definieren.“

Es wird zur Kenntnis genommen, dass alle dargelegten Daten in Bezug auf Denkmäler und Bodendenkmäler vollständig sind.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

## **7. Gasversorgung Unterfranken, Würzburg, hier Bayernwerk AG, Marktheidenfeld vom 14.06.2017**

Vielen Dank für die Beteiligung an der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.

Die Netze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (Gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk AG (seit 01.07.2013 Nachfolger der E.ON Bayern AG).

Im Geltungsbereich verlaufen Gasversorgungsleitungen mit einem Schutzzonenbereich von 1 m beiderseits der Leitungsachse unseres Unternehmens. Wir haben diesem Schreiben eine Plankopie beigelegt, in dem die vorhandenen Gasversorgungsleitungen eingezeichnet sind. Für den richtigen Verlauf der Leitungsachsen übernehmen wir jedoch keine Gewähr, sie dienen nur zur Information. Für eine Entnahme von Maßen sind diese Pläne nicht geeignet.

Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass die gemäß technischem Regelwerk vorgeschriebenen Sicherheitsabstände einzuhalten sind.

Die allgemeinen Verordnungen (Richtlinie DVGW) schreiben vor, dass aus sicherheitstechnischen Gründen ein Überbauen von Gasversorgungsleitungen nicht gestattet ist. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur Abklärung weiterer technischer Fragen wenden Sie sich bitte direkt an unseren Herrn Ganz im Netzcenter Schweinfurt, Tel.: 09121/94907132.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.

Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden ist, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.

Weiterhin bitten wir Sie, sich zwei Wochen vor Baubeginn mit dem Technischen Kundenmanagement im Netzcenter Marktheidenfeld, Tel. 0941/28003311 zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk AG keine Haftung.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir möchten Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Freileitungen und Kabelleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

### **Abwägungsbeschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Betriebsführung nun bei der Bayernwerk AG liegt. Die Gasversorgung Unterfranken, Würzburg wird aus dem Verteiler entfernt.

Die Gasversorgungsleitungen im Geltungsbereich verlaufen im öffentlichen Straßenraum der Schul- / Hof- bzw. Fabrikstraße und sind daher nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen.

Auf dem Planblatt und in der Begründung werden textliche Hinweise zu den Gasversorgungsleitungen und den erforderlichen Schutzmaßnahmen ergänzt:

„Im Geltungsbereich befinden sich Gasversorgungsleitungen der Bayernwerk AG. Die allgemeinen Verordnungen (DVGW-Richtlinien) sind in diesem Zusammenhang zu beachten.“

sowie

„Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnende Sträucher einen Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.“

Die weiteren Hinweise beziehen sich auf das Bauvorhaben und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Gasversorgung Unterfranken wird am weiteren Aufstellungsverfahren beteiligt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

## **8. Mainfrankennetze GmbH Würzburg, Stellungnahme vom 19.06.2017**

Aus Sicht der Mainfranken Netze GmbH bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den genannten Bebauungsplan.

Es muss jedoch gewährleistet sein, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden.

Im Zuge der tiefbaulichen Erschließung werden wir unsere Versorgungseinrichtung mit verlegen bzw. errichten. Zur Koordinierung der weiteren Vorgehensweise bitten wir um nochmalige Kontaktaufnahme mit unserer Planungsabteilung. Ihr Ansprechpartner ist Herr Walkhoff, Alexander.Walkhoff@mainfrankennetze.de.

Die öffentlichen Verkehrswege müssen beleuchtet werden. Bitte setzen Sie sich diesbezüglich mit Herrn Klopff, 0931/361085 oder Herrn Kraus, 0931/361779, in Verbindung.

Sollten Umverlegungen von Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, so regelt sich die Kostenträgerschaft nach dem Verursacherprinzip, sofern nicht andere vertragliche Regelungen bestehen.

Die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH sind nicht betroffen.

Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,50 m zu unseren bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

### **Abwägungsbeschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen. Auf dem Planblatt werden die textlichen Hinweise ergänzt:

„Bestehende Versorgungseinrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden und müssen falls erforderlich gesichert werden.“

„Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.“

Die Hinweise zum Netzausbau und zur Umverlegung von Versorgungseinrichtungen werden zur Kenntnis genommen.

Es werden keine neuen öffentlichen Verkehrswege ausgewiesen. Die bestehenden öffentlichen Verkehrswege sind bereits ausreichend beleuchtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH nicht betroffen sind.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

## **9. Deutsche Telekom AG Würzburg, Stellungnahme vom 12.06.2017**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsrechte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vogelhof“ bestehen unsererseits keine Einwände.

Im und am Rande des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>).

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax: 0391/580213737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

### **Abwägungsbeschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich seitens der Deutschen Telekom AG keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.

Auf dem Planblatt werden die folgenden textlichen Hinweise ergänzt:

„Im und am Rande des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.“

„Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insb. Abschnitt 6, zu beachten.“

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten prüft und sich vor diesem Hintergrund vorbehält, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Die weiteren Hinweise beziehen sich auf das Bauvorhaben und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

### **Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

### **B. Bürger:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in Form einer Planauslage vom 12.06.2017 bis 14.07.2017 in der Gemeindeverwaltung Rottendorf durchgeführt.

Hierbei sind von folgenden Bürgern Stellungnahmen eingegangen:

1. Gabriele und Thomas Gernert, Rottendorf
2. Dr. jur. Wolfgang Graf, Rottendorf
3. Anlieger Fabrikstraße, Rottendorf
4. Anlieger Schulstraße, Rottendorf
5. Sigisbert Polzer: Agenda 21 Rottendorf AK 4 - „Dorfentwicklung und regionale Vernetzung“, Rottendorf
6. Ass. Jur. Erhard Gold, Rottendorf

## **1. Gabriele und Thomas Gernert, Bad Neustadt, Stellungnahme vom 11.07.2017**

Zum o. g. Bebauungsplanentwurf haben wir hinsichtlich des nördlichen Teils Bedenken, was die Verkehrs- / Parkplatzsituation betrifft bzw. erlauben wir uns, Ihnen hierzu Anregungen zu geben.

### Allgemeine Vorbemerkungen zur Verkehrssituation im Bereich des nördlichen Teils (Teil des B-Planes nördlich der Schulstraße)

Bekanntermaßen ist die Hofstraße nach wie vor eine der am stärksten verkehrsbelasteten Straßen im Ort. Dies dürfte sich aller Voraussicht nach auch durch die Erschließung des Baugebietes „Am Sand West“ nicht gravierend ändern.

Im Gegenteil: es ist bereits heute absehbar, dass mit Bebauung des neuen Baugebietes „Am Sand West“ noch mehr Schulkinder die Hofstraße, vor allem im Bereich der Schnittstelle Hofstraße / Am Bremig / Schulstraße überqueren werden müssen, um in die Grundschule zu gelangen.

Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, die Planung der Gebäudestellung des Mehrfamilienwohnhauses (Scheunen-Ersatzbau) / die Möglichkeit von „untergeordneten Anbauten“ an den Gebäudekörper im Bereich der Straßenkreuzung hinsichtlich des gefahrenträchtigen Kreuzungsbereiches Hofstraße / Am Bremig / Schulstraße und die Planung des Gehweges entlang der Westseite des nördlichen Teils des B-Planes (entlang der Hofstraße) nochmals zu prüfen und ggf. anzupassen, sowie die derzeitige Planung hinsichtlich der Lage der Einfahrt zu den Parkplätzen, die für das Mehrfamilienwohnhaus (Scheunen-Ersatzbau) im nördlichen Bereich des B-Planes vorgesehen sind, zu überdenken.

Des Weiteren bitten wir Sie, zu überdenken, ob nicht auch für den nördlichen Teil des B-Planes zumindest für den Bereich des Mehrfamilienwohnhauses eine Festlegung auf die Ausweisung der nötigen Stellplätze in Form von Tiefgaragenparkplätzen möglich / sinnvoll wäre.

Dazu werden wir im Folgenden versuchen, einige kritische Punkte genauer auszuführen und die derzeit in der Planung liegenden Chancen aufzuzeigen.

1. Die Verschiebung des Ersatzbaus (Neubau Mehrfamilienwohnhaus) für die denkmalgeschützte Scheune im nördlichen Bereich des B-Planes in Richtung Schulstraße führt zu einer Verschlechterung des Sichtbereiches für die Verkehrsteilnehmer im Kreuzungsbereich. Der Neubau würde nach der derzeitigen Planung näher an der Schulstraße stehen als die Scheune es derzeit tut. Dazu kommen evtl. noch die hier vorgesehenen „untergeordneten Anbauten“, die die Sicht weiter verschlechtern. Damit wäre der Kreuzungsbereich schlechter einsehbar, als dies heute der Fall ist. Eine gute Sicht ist jedoch der wirkungsvollste Schutz vor Unfällen, gerade in, wie hier vorliegenden, Kreuzungsbereichen.
2. Aus der im Internet abrufbaren, uns zur Verfügung stehenden, Zeichnung des B-Plan-Entwurfes „Vogelhof“ ist für uns nicht klar ersichtlich, ob der bestehende straßenbegleitende Gehweg entlang der Hofstraße, der sich momentan entlang des nördlichen Teils des B-Planes auf der B-Plan-Seite der Hofstraße bis zum Anschluss an den Gehweg, der die Schulstraße begleitet, hinzieht, in kompletter Länge (und in welcher Breite) erhalten bleiben bzw. hergestellt werden soll. (Der Bereich, wo der Gehweg momentan verläuft, ist in der Zeichnung durch die Linie „Geltungsbereich“ so gut wie komplett verdeckt.)

Jedenfalls besteht jetzt im Rahmen der Planung die Möglichkeit, entlang der Hofstraße im nördlichen Bereich des B-Planes bis zur Einmündung der Schulstraße einen Gehweg (auf der Länge des B-Plan-Gebietes bis zum ersten straßenbündig errichteten Wohnhaus) auf der Seite des neuen B-Planes einzuplanen (falls das nicht sowieso bereits so geplant ist) bzw. den vorhandenen Gehweg, der schmal ist, etwas zu verbreitern. Das gäbe den Fußgängern die Möglichkeit, die Hofstraße abseits des gefährlichen Kreuzungsbereiches Hofstraße / Am Bremig / Schulstraße sicher zu überqueren. Wir denken hier vor allem sowohl an die Schulkinder, die zum Einen aus dem Neubaugebiet auf dem nördlichen Gehwegstreifen entlang der Straße „Am Bremig“ in Richtung Schulstraße unterwegs sind / sein werden; zum anderen auf der westlichen Straßenseite der Hofstraße (wo der Gehweg sich bis zur Einmündung der Grasholzstraße in die Hofstraße fortsetzt), vom Norden herunter die Hofstraße entlang kommen, um hier in die Schulstraße einzubiegen – als auch an die Mütter mit Kinderwagen und Kleinkind, die in umgekehrter Richtung die Hofstraße überqueren (müssen), um zum „Kindergarten Am Bremig“ zu gelangen.

Da das ursprünglich hier vorhandene Gebäude, die denkmalgeschützte Scheune, sowieso nicht genau da steht, wo das neue Gebäude, das Mehrfamilienwohnhaus, stehen soll, ist es unserer Ansicht nach vertretbar, zum Wohle der Sicherheit der Fußgänger, vor allem der Schulkinder, das neue Gebäude so auszurichten, dass die Möglichkeit entsteht, hier entlang der Hofstraße einen übersichtlichen, breiten Gehweg

(im Kurvenbereich, wo die Straßen sowieso nicht von Fußgängern überquert werden sollten, zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, mit hoher Bordsteinkante) einzuplanen. Die Straßenüberquerung der Hofstraße sollte dementsprechend abseits des „Kreuzungsbereichs“, (möglichst weit im Norden des B-Plan-Gebietes), angeleitet / erleichtert werden, hier wäre eine Bordsteinkantenabsenkung und evtl. ein Zebrastreifen förderlich. Hierzu siehe auch Punkt 2.

3. Für ebenso wichtig halten wir, dass die Einfahrt zu den Parkplätzen, die für das MFH vorgesehen sind, im nördlichen Bereich des B-Planes, komplett in die Schulstraße verlegt wird.

Das ist notwendig, um die Gefahrenquelle, die sich aus dem Zusammentreffen von Kreuzungsbereich Hofstraße / Am Bremig / Schulstraße und der neuen Einfahrt ansonsten ergeben würde, zu verhindern.

Da die Hofstraße stark verkehrsfrequentierte ist, ist der besagte Kreuzungsbereich verkehrstechnisch sowieso bereits stark belastet. Diesen Bereich noch durch eine, der Straßeneinmündung „Am Bremig“ fast direkt gegenüberliegende, Einfahrt zu mehreren Dutzend Stellplätzen zu verschärfen, würde die Unfallgefahr drastisch erhöhen und wäre unseres Erachtens nicht zu verantworten.

Die aus den Neubaugebieten „Sand 1“ und „Am Sand West“ die Straße „Am Bremig“ entlanglaufenden Kinder müssten, wenn die Einfahrt zu den MFH-Parkplätzen im nördlichen Bereich des B-Planes „Vogelhof“ wie momentan geplant an der Hofstraße läge, beim Überqueren der Hofstraße nicht nur wie bisher den fließenden Verkehr auf der Hofstraße, die Einmündungsbereiche der Straßen „Am Bremig“ und „Schulstraße“, sondern dann zusätzlich auch noch den Ausfahrtsbereich des Parkplatzes im Auge behalten. (Auf dem Parkplatz sind Stellplätze für ca. 40 Pkw vorgesehen, was eine entsprechend hohe Verkehrsfrequenz im Bereich der Ein- / Ausfahrt zur Folge hat.)

Die Ein- / Ausfahrt zu den Parkplätzen im nördlichen Bereich des B-Planes komplett in die Schulstraße zu verlegen -und statt dessen entlang der Hofstraße einen breiten Gehweg in diesem Bereich einzuplanen -wäre ein maßgeblicher Beitrag zur Verkehrssicherheit unserer Kinder! Wie im Punkt 1. geschildert, müssen hier das Wohl der Fußgänger, und im Besonderen das der Grundschüler/innen und der Mütter mit Kinderwagen und Kindergartenkind, im Vordergrund stehen.

Anstelle der Einfahrt in den Parkplatzbereich an der Hofstraße wäre hier ein Zebrastreifen angebracht, der die Sicherheitssituation für die Schüler erheblich verbessert. Die Straßenüberquerung der Hofstraße, evtl. mittels Zebrastreifen, sollte zur Erhöhung der Verkehrssicherheit möglichst weit entfernt vom Kreuzungsbereich Hofstraße / Am Bremig / Schulstraße, d. h. möglichst weit im Norden des B-Plangebietes, erfolgen.

4. Bei der Wahl zwischen Tiefgarage / Garage / Carport, die laut den „Zeichnerischen Festsetzungen“ im nördlichen Bereich des B-Planes offensteht, plädieren wir hier für eine Festlegung von Seiten der Gemeinde - und zwar auf „Tiefgarage“, wie im südlichen Bereich des B-Planes vorgesehen. Die Fläche hierfür ist dann natürlich dementsprechend hinsichtlich Ausmaß und Lage anzupassen.

Das gäbe auch im nördlichen Bereich mehr Freiheit im oberirdischen Bereich, so dass hier Flächen für einen Kinderspielplatz (ist ab drei Wohneinheiten generell vorzusehen!), für einen Baum, eine Tischtennisplatte, einen Basketballkorb, eine Liegewiese etc. eingeplant werden können, was für das neue Baugebiet, wo gerade im nördlichen Bereich ja doch eine sehr verdichtete Bauweise geplant wird, einen hohen Zuwachs an Wohnqualität brachte.

Zusammenfassend bitten wir demnach um Ihre Abwägung hinsichtlich folgender Gesichtspunkte für den nördlichen Bereich des B-Planes „Vogelhof“:

- Ausreichender Abstand des Scheunen-Ersatzbaus (MFH) samt „untergeordneter Anbauten“ vom Straßenbereich im Kreuzungsbereich Hofstraße / Am Bremig / Schulstraße
- Breiter Gehweg entlang der Hofstraße auch für den nördlichen Bereich des B-Planes
- Vorkehrungen, z. B. Zebrastreifen etc., um die Überquerung der Hofstraße im nördlichen Bereich des B-Planes außerhalb des gefährlichen Kreuzungsbereichs Hofstraße / Am Bremig / Schulstraße anzuleiten / zu fördern
- TG auch im nördlichen Bereich des B-Plans, zumindest für die Stellplätze des MFH
- Einfahrt zur TG im nördlichen Bereich von der verkehrsrhigen Schulstraße



## **Abwägungsbeschluss:**

### Zu allgemeine Vorbemerkungen zur Verkehrssituation im Bereich des nördlichen Teils (Teil des B-Planes nördlich der Schulstraße)

Der Schulweg im Bereich der Kreuzung Hofstraße / Schulstraße / „Am Bremig“ ist bereits als Querungsstelle mit Verkehrshelfern (Schülerlotsen) gesichert. In die Hofstraße selbst wird nicht eingegriffen, die bestehenden Gehwege bleiben unverändert erhalten. Von den vorhandenen Gehwegen bestehen gute Sichtverhältnisse in die Straßenräume und auch die Fußgänger werden von den Autofahrern gut gesehen. Die geplante Bebauung führt hier zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung. Die angesprochene Fläche für untergeordnete Anbauten am Scheunenersatzbau soll insbesondere Terrassen und Balkone ermöglichen und führt daher zu keinen Sichthindernissen in der Augenhöhe von Fußgängern oder Autofahrern.

An der Hofstraße besteht nördlich der bestehenden Scheune bzw. des geplanten Scheunenersatzbaus bereits eine Grundstückszufahrt mit gewerblichem und landwirtschaftlichem Verkehr, so dass hier keine Erhöhung der Gefahr für Fußgänger zu erwarten ist. Außerdem endet der östliche Gehsteig am Hofweg nördlich der Zufahrt, während auf der Westseite ein durchgehender Gehsteig besteht. Daher ist die Anordnung der Hauptzufahrt zu den privaten Stellplätzen in Bezug auf die Sicherheit für Fußgänger an der Hofstraße besser angeordnet, als an der Schulstraße, dessen nördlicher Gehsteig eine wichtige Fußwegverbindung für Schüler darstellt.

Eine Tiefgarage im nördlichen Planbereich wurde inzwischen aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ausgeschlossen. Hier sind die Stellplätze nur noch oberirdisch möglich.

### Zu 1.

Wie bereits oben ausgeführt, bestehen von den bestehenden Gehsteigen aus gute Sichtverhältnisse auf die Fahrbahnen und es sind keine Veränderungen oder Eingriffe in den öffentlichen Straßenraum geplant. Somit besteht keine Erforderlichkeit, im Bereich der Baugrundstücke Einschränkungen vorzunehmen. Aufgrund der Tempo-30-Zone, in der auch rechts-vor-links gilt, sind die gefahrenen Geschwindigkeiten im Kreuzungsbereich ohnehin gering. Die erforderlichen Sichtflächen werden freigehalten. Da insgesamt die Sichtdreiecke eingehalten werden, wird die Verkehrssicherheit hier nicht verschlechtert. Daher besteht kein Anlass, die Baugrenzen oder die Abgrenzung der Flächen für Nebenanlagen zu ändern.

### Zu 2.

Die „Signatur“ der Geltungsbereichsgrenze liegt außerhalb des Geltungsbereichs, deren Innenkante definiert den Geltungsbereich. Somit liegt die Geltungsbereichsgrenze auf dem bestehenden Gehweg. Der östliche Gehweg der Hofstraße bleibt nördlich der Schulstraße unverändert erhalten, südlich der Schulstraße wird er sogar verlängert.

Auf der Westseite der Hofstraße besteht ein durchgehender Gehweg von der Würzburger Straße aus bis zur Grasholzstraße mit Weiterführung bis zur Grünewaldstraße, während auf der Ostseite der Gehweg nicht durchgeht, weil es mehrere Engstellen durch Gebäude oder Einfriedungsmauern gibt. Somit besteht keine Erfordernis für den Ausbau oder die Ergänzung der auf der Ostseite bestehenden Gehwegabschnitte. Für die Querung der Hofstraße auf Höhe der Schulstraße wurde eine Querungsstelle mit Verkehrshelfern (Schülerlotsen) eingerichtet. Daher ist es sinnvoll, die „Fußgängerströme“ an diesen Querungsstellen zu bündeln. Eine Querung in geringer Entfernung zu diesen Querungsstellen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht sinnvoll.

### Zu 3.

Wie bereits oben ausgeführt, besteht an der Hofstraße nördlich der bestehenden Scheune bzw. des geplanten Scheunenersatzbaus bereits eine Grundstückszufahrt mit gewerblichem und landwirtschaftlichem Verkehr, so dass hier keine Erhöhung der Gefahr für Fußgänger zu erwarten ist. Außerdem endet der östliche Gehsteig am Hofweg nördlich der Zufahrt, während auf der Westseite ein durchgehender Gehsteig besteht. Daher ist die Anordnung der Hauptzufahrt zu den privaten Stellplätzen in Bezug auf die Sicherheit für Fußgänger an der Hofstraße besser angeordnet, als an der Schulstraße, dessen nördlicher Gehsteig eine wichtige Fußwegverbindung für Schüler darstellt.

### Zu 4.

Eine Tiefgarage im nördlichen Planbereich wurde inzwischen aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ausgeschlossen. Hier sind die Stellplätze nur noch oberirdisch möglich.

Im Bereich südlich der Schulstraße ist im Innenhof der gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO vorgeschriebene Kin-

derspielplatz für das Gesamtareal vorgesehen. Dieser Hofbereich verfügt über viel hohe Aufenthaltsqualität und unterstützt als baulich abgegrenzter Bereich auch sehr gut den halbprivaten Charakter eines solchen Kinderspielplatzes. Daher besteht keine Erfordernis für einen weiteren Kinderspielplatz nördlich der Schulstraße.

#### Zu Zusammenfassend:

- Der Abstand ist ausreichend, die Sichtdreiecke sind freigehalten, der Gehweg bleibt erhalten.
- Auf der Westseite des Hofwegs besteht bereits ein ausreichend breiter durchgehender Gehweg entlang der Hofstraße, dieser liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Verkehrsregelung des Gebietes ist nicht auf Ebene des Bebauungsplanes zu lösen.
- Zebrastrifen und ähnliche verkehrsrechtliche Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- Eine Tiefgarage im nördlichen Planbereich wurde inzwischen aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ausgeschlossen. Hier sind die Stellplätze nur noch oberirdisch möglich.
- Der Hinweis erübrigt sich durch den Entfall der TG im nördlichen Bereich, die Schulstraße ist Tempo-30-Zone, nicht verkehrsberuhigter Bereich.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

## **2. Dr. jur. Wolfgang Graf, Rottendorf, Stellungnahme vom 10.07.2017**

Hiermit möchte ich im eigenen Namen als Inhaber eines lebenslangen Wohnrechts und Nutzungsrechts an dem Anwesen Schulstraße 30 in Rottendorf und im fremden Namen als Vertreter der Eigentümer, der „Geschwister Graf GbR“, Sitz Schulstraße 30, 97228 Rottendorf, bestehend aus den Gesellschaftern und alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführern Frau Stefanie Fuhrmann und Frau Petra Ullmer, Ihnen nachfolgende Einwendungen und Bedenken innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist des Bebauungsplanes „Vogelhof“ mitteilen:

Der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass ich auf Grund der verwaltungsprozessualen Präklusion sämtliche Einwendungen und Bedenken vortragen muss, da ich ansonsten diese Punkte bei einem späteren Verfahren nach § 47 VwGO nicht mehr geltend machen kann.

### **I. Negative Beeinflussung des Grundwasserspiegels**

1. Durch die massive Bebauung des Areals südlich der Schulstraße mit einer Tiefgarage für ca. 140 PKW Stellplätze und ca. 70 Wohnungen und nördlich der Schulstraße mit einer Tiefgarage und mindestens 20 Wohnungen und zusätzlich mit einer noch nicht bekannten Anzahl von Einfamilienhäusern ist der ungehinderte bisherige Oberflächen nahe Grundwasserabfluss (von Norden nach Süden und Westen nach Osten) gefährdet und es besteht die konkrete Gefahr, dass es zu einem Grundwasseranstieg gerade im nördlichen Bereich der Schulstraße, an der ich unmittelbar angrenze, kommt mit der Folge, dass es zu einem Wassereintritt in den Kellern durch die Bodenplatte der mehr als 100 Jahre alten Wohnhäuser in diesem Bereich und einer Beeinträchtigung der alten Fundamente auf dem weichen Lehm mit irreparablen Schäden kommt. Es ist hydrogeologisch nachgewiesen, dass es durch anthropogenen Einfluss gerade bei der Errichtung von massiven Bauwerken und Tiefgaragen z. B. durch den erhöhten Druck durch die Bauwerke auf das Grundwasser zu negativen Einflüssen beim Grundwasserabfluss und Anstieg desselben bei den Nachbargrundstücken oberhalb der Fließrichtung kommen kann. Alleine die geplante Tiefgarage im WA1 Bereich, für die es keinerlei Festsetzungen im Bebauungsplan gibt, hat ausgehend von 140 Tiefgaragenplätzen eine unterbaute Fläche von ca. 2800 m<sup>2</sup> ausgehend davon, dass für 2 Stellplätze inklusive Anfahrt und Zwischenräume 40 m<sup>2</sup> nach den allgemeingültigen Vorschriften zu rechnen sind. Bei einer Höhe von mindestens 2,50 m ergibt dies einen gigantischen Baukubus, der im Zusammenhang mit den obererdigen Bauten eine solche Mengenbelastung auf den Untergrund ausübt, dass es zu einer Veränderung der Grundwasserverläufe, wenn nicht sogar zu einer Zerstörung der Grundwasserdeckschichten in diesem Bereich kommt. Diese Aussage gilt nicht nur für den WA1 Bereich, sondern auch für den geplanten WA2 Umgriff, der sich im Westen unmittelbar an unser Anwesen anschließt. Umso bedenklicher ist es, dass die Gemeinde ohne genaue Festsetzungen bezüglich der Tiefgaragen den Bebauungsplan beschließen will.

2. Aufgrund des natürlichen Geländegefälles und somit Grundwasserverlaufs von Norden nach Süden, bzw. Westen nach Osten und den angespannten Grundwasserverhältnissen in Rottendorf, was mehrere hydrogeologische Gutachten, u. a. auch der Hydrogeologische Bericht des Büros Dr. Weigand vom 31.03.2017, der von „stark wechselnden Grundwasserverhältnissen“ spricht, bestätigen und den mehr als schwierigen Bodenverhältnissen nördlich der Schulstraße in den Anwesen Hausnummer 30, 30a, 28, 28a, 26 a-d und 24, ist bei dem geplanten Bebauungsplan von einer Maßnahme auszugehen, „die geeignet ist, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen“ und somit ist eine wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit zwingend vorgeschrieben (VGH Baden - Württemberg, 3.8.1998, AZ: 3 S 990/98).

Es ist allgemein bekannt, dass im Gebiet Verlängerung Fabrikstraße zur Dorfmitte seit Jahrhunderten der Dorfweiher lag und alle Straßennamen wie Brunnengasse und Froschgasse belegen noch heute, den Wasserreichtum in diesem Quartier. Meine Ehefrau war in den 90iger Jahren Eigentümerin des ehemaligen „BayWa Hauses“ in der Fabrikstraße und hatte ständig Probleme mit Wasser in den Kellern.

Bekannt ist weiterhin, dass bis in die 30iger Jahre des 20. Jahrhunderts nördlich der Schulstraße der Anwesen mit den Hausnummern 32 bis 26 und südlich der höher gelegenen Untertorstraße ein sehr sumpfiges Gelände vorhanden war, welches durch die Grundwasserströme aus dem nördlichen Bereich unterhalb des „Grasholzes“ und dem „Seelein“ gespeist wurden.

3. Es ist der Gemeinde auch bekannt, dass sämtliche Eigentümer der obig zitierten Grundstücke in der Schulstraße auf Grund dieser hydrogeologischen Besonderheiten erhebliche Probleme mit dem Grundwasser haben und hatten.
- a) So laufen seit je her in den Kellern der Anwesen in der Schulstraße beginnend vom Anwesen Heußner bis zum Anwesen Hart Wasserpumpen mit Schächten in der Bodendecke und insbesondere nach stärkeren Niederschlägen muss das Wasser in den Kellern abgepumpt werden. Das gleiche gilt für das Hinterliegergrundstück des Herrn Schiefer.
- b) Die Erwerber des ehemals gemeindeeigenen Grundstückes Hausnummer 26 a-d konnten keine Unterkellerungen wegen des hohen Grundwasserspiegels und der schlechten Bodenbeschaffenheit durchführen und mussten aufwendige Bodenplatten herstellen, um die Tragfähigkeit der Gebäude zu gewährleisten.
- In dem Gutachten der Geotechnik Dr. Rimpel vom 04.02.2016 bezüglich der Bauvorhaben Wagenhäuser-Zappe-Schiefer wird nachfolgendes festgehalten: „Beim Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen [...] wurde Grundwasser ab ca. 1,4 - 1,9 m u. GOK angetroffen. [...] Zur Baugrunderkundung wurden zwei Baggerschürfe angelegt. Der 1,4 m tiefe SCH 1 befand sich im Nordteil der Baumaßnahme, während SCH 2 bis in eine Tiefe von 1,2 m in der Mitte des südlichen Doppelhauses angelegt wurde [...] Beide Schürfe erschlossen bis 0,8 m u. GOK (SCH1) bzw. 0,6 m u. GOK (SCH29 lehmige Auffüllungen, die Ziegel- und Kalksteinreste führten. Die dunkelbraunen Auffüllungen waren weich [...] Unterhalb folgen bis zur jeweiligen Endteufe der Schürfe gelbbraune, schwach kiesige Lehme, die ebenfalls komplett aufgeweicht waren. In SCH1 waren ab ca. 0,8 m Sickerwasserzutritte aus gröberen Partien der kieseigenen Lehme zu beobachten.“
- c) Das gleiche Institut kommt bei der Baustelle Anderl, Schulstraße 28 a in seinem Gutachten vom 18.09.2012 zu nachfolgendem Ergebnis: „Aufgrund der ungünstigen Wassersituation (Grundwasser ab ca. 2 m) und der ungünstigen Bodenverhältnisse ist für die Bauwerksabdichtung eine sog. Weiße Wanne erforderlich.“
- d) Herr Röhl konnte ebenfalls beim Neubau neben seinem Haus Schulstraße 30 a keinen Keller bauen, sondern musste eine massive Bodenplatte mit Streifenfundamenten anbringen. Beim Aushub wurde bereits bei 1,30 m erhebliches stehendes Sickerwasser festgestellt. Entsprechende Bilder können vorgelegt werden. Sämtliche erwähnten Grundstücke liegen bei 252 m, bzw. 253 m üNN.
4. Die angespannte Grundwassersituation in Rottendorf wird auch durch amtliche Messungen bestätigt. So stellt die amtliche Messstelle Wü-Mu 8, Nr. 27129, die sich im Weiler Rothof befindet, fest, dass das Grundwasser in diesem Bereich von 2006 bis 2011 um nahezu 10 m gestiegen ist, von 2011 bis 2017 es jedoch zu einer Senkung von 10 m aufgrund der schwachen Niederschläge kam.

Sämtliche Messungen des Büros Dr. Weigand im Frühjahr 2017 wurden also bei extrem niedrigem Grundwasserspiegel durchgeführt! Allein im März 2017 konnte man mehrfach in der Mainpost nachlesen, dass der Grundwasserspiegel im Raum Würzburg durch die geringen Winter- und Frühjahrsniederschläge einen historischen Tiefstand hat. Das Gutachten Dr. Weigand geht auf diese Tatsache mit keinem Wort ein, insbesondere fehlen Ausführungen dazu, wie sich erhebliche Niederschläge auf die Grundwassersituation in diesem Bereich auswirken und was dies für die Baumaßnahme und die Anlieger bedeutet.

5. Somit steht fest, dass es bei den geplanten Bauvorhaben zu einem erheblichen anthropogenen Einfluss auf den Grundwasserspiegel im geplanten Baugebiet kommt, der insbesondere bei größeren Bauwerken, Straßen, Brücken usw. immer zuerst fachtechnisch zu untersuchen ist, um schädliche Veränderungen des Grundwassers zu vermeiden.

Das Gutachten von Dr. Weigand, welches der Gemeinde vorgelegt wurde, ist nicht geeignet, die oben aufgeführten Bedenken zu entkräften.

So war unstrittig Prüfungsauftrag nur: „eine orientierende Untersuchung auf umweltgefährdende Stoffe durchzuführen“, welche nunmehr durch einen hydrologischen Bericht ergänzt wurde (S.2 des Gutachtens). Fehlerhaft sind schon die objektiven Feststellungen, wenn der Gutachter feststellt, dass das Grundstück nur leicht nach östlicher Richtung geneigt ist. Richtig ist, dass auch eine starke Neigung von bis zu 4 m von Norden (Schulstraße) nach Süden (Fabrikstraße) vorliegt, die jedoch anthropogen abgetragen bzw. im Bereich Hofstraße aufgeschüttet wurde.

Die Bodenbeschreibungen liegen im Widerspruch zu den Feststellungen der bereits zitierten Gutachten. Der Gutachter geht von Geländehöhen von 250-253 m üNN aus und führt aus, dass bei den Kleinbohrungen bis auf ein Niveau von 246,40 m üNN Grundwasser nicht erschlossen wurde, im Brunnen des Gewölbekellers ein Grundwasserspiegel von 2,84 m unter dem auf 249,50 m üNN gelegenen Kellerfußboden ermittelt wurde.

Dies steht im Widerspruch zu den Feststellungen der von mir zitierten Gutachten, die bereits Grundwasser ab ca. 2 m unter Geländehöhe 253 m üNN nördlich der Schulstraße vorfanden.

Die Frage, wie der Grundwasserspiegel bei den anderen Brunnen auf dem Areal ist, bleibt wohlwissentlich unbeantwortet. Mit keinem Wort wird erwähnt, warum eine Untersuchung dieser beiden Brunnen nicht erfolgte.

Auch bei den möglichen Deckschichten bleibt der Gutachter nebulös, da in dieser Tiefe keine Bohrungen vorgenommen wurden. So führt er auf S. 8 auf, dass „die Oberfläche des wasserführenden Werksandsteins erst mehrere Dezimeter bis über einen Meter tiefer zu erwarten ist.“. Völlig unverständlich ist in diesem Zusammenhang auch, dass der Gutachter keine Tiefenbohrungen vornahm, obwohl er feststellt, dass er mit den Sonden nur eine begrenzte Tiefe erreichte.

Mit keinem Wort trifft er in dem Gutachten eine Aussage dazu, ob die Nachbarn im nördlichen Bereich mit Grundwasserproblemen durch die geplante Baumaßnahme durch Rückstau des Grundwassers rechnen müssen.

Dies haben aber gerade in der Sitzung des Gemeinderates vom 17.03.2017 mehrere Gemeinderäte ex pressis verbis gefordert, um Nachteile für Nachbarn auszuschließen. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass im geplanten Baugebiet wegen der Tiefgarage Abgrabungen „bis maximal 247 m üNN zulässig sind“ und nördlich der Schulstraße, die 253 m üNN liegt, Grundwasser bereits in einer Tiefe ab 2 m festgestellt wurde, machen dies besonders notwendig.

Der guten Ordnung halber verweise ich auch darauf, dass diese Situation nicht mit dem ehemaligen „Kupschgelände“ vergleichbar ist. Dort war allein Prüfungsgegenstand des Gutachtens des Instituts Ross GeoConsult vom 25.05.2012 der Sickerwasserabfluss durch die Endsiegelung des ehemaligen „Kupschgeländes“.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass z. B. nach Auskunft des Herrn Ernst Thiele, der seit Bau der Begegnungsstätte in der Estenfelder Straße Wassereintritt im Kellerbereich in seinem Haus in der Estenfelder Straße hat. Er liegt oberhalb der Fließrichtung des Grundwassers und der massive Bau hat zu einem Grundwasserrückstau geführt, obwohl dieses Gebäude in keinem nennenswerten Verhältnis zur Masse der Bebauung des Vogelhofes steht.

Auch ist es in Rottendorf üblich bei Maßnahmen, die einen Eingriff in wasserrechtliche Belange beinhalten können, gutachterlich zu prüfen, ob es zu Beeinträchtigungen der Anlieger kommen kann, bevor das Einvernehmen durch die Gemeinde erfolgt.

6. Ich beantrage daher die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens auch mittels Tiefenbohrungen zur Klärung der von mir aufgeworfenen Bedenken, insbesondere zur Problematik möglicher Bauschäden durch das geplante Projekt bei den angrenzenden Nachbarn. Auch die Grundwasserproblematik der beiden bisher nicht untersuchten Brunnen hat zu erfolgen. Der Auftraggeber sollte tunlichst die Gemeinde sein, um Interessenkonflikte zu vermeiden. Ebenfalls sollte die zuständige Fachbehörde hierzu Stellung beziehen.

Weiterhin beantrage ich die Erstellung eines Baugutachtens zur Feststellung des baulichen Zustandes unseres Anwesens bezüglich Wasserfreiheit in den Kellern und das Nichtvorhandensein von Rissen im Fundament, um bei späteren durch das Bauvorhaben im „Vogelhof“ auftretenden Schäden Haftungsansprüche gegen die Verantwortlichen durchsetzen zu können.

## **II Bedenken bezüglich der Bauweise, überbaubare Flächen, Abstandsflächen und Flächen für Anbauten**

1. Ich rege an, die dort geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan unter nachfolgenden Gesichtspunkten nochmals zu überdenken:  
In den Arbeitsblättern für Planungshilfen für die Bauleitplanungen der Kommunen (p 12/13, III 5) der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern wird zu Historischen Ortszentren und Dörflichen Kernbereichen, um denen es sich beim Baugebiet „Vogelhof“ unstreitig handelt, festgelegt:  
„Historisch gewachsene Ortszentren sollen in ihrer unverwechselbaren Gestalt erhalten bleiben [...] Insofern kann sich der Erlass örtlicher Bauvorschriften empfehlen, die auch in einem Bebauungsplan aufgenommen werden können (Art. 81 BayBO)“.
2. Bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 17.03.2017 wurden von einzelnen Gemeinderäten Bedenken laut, dass die geplanten Bauvorhaben „Schluchtenähnlichen Charakter in der Schul- und Fabrikstraße bilden könnten und das Bauvorhaben sehr massiv mit 70 Wohnungen im WA1 sei“.  
Auch stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob es im historischen Dorfkern von Rottendorf überhaupt einen Bedarf an einer solchen massiven Bebauung mit einer solch massiven Verdichtung gibt. Immerhin werden 100 % des gesamten Geländes im WA1 über- bzw. unterbaut! Offen blieben weiterhin die Fragen, ob bei annähernd 100 Wohnungen im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes untersucht wurde, ob die nötige Infrastruktur, also Be- und Entwässerung, Schul- und Kindergartenplätze usw. ausreichend sind.  
Bis heute hat nach Kenntnis des Unterfertigers keinerlei Abwägung hierzu im Gemeinderat stattgefunden.  
Insofern verweise ich auch auf das Gebot der Rücksichtnahme bei geplanten Bauvorhaben, welches im Zusammenhang mit nachbarschützenden Vorschriften im Baugesetzbuch durchaus verfassungsrähnlichen Rang haben kann. So hat die Kommune auf der Planungsebene die Verpflichtung gem. § 1 VII BauGB eine pflichtgemäße Abwägung privater und öffentlicher Belange vorzunehmen. Insbesondere wenn, wie hier, die Kommune von der Möglichkeit Gebrauch macht, gesetzlich festgelegte Abstandsflächen zu verkürzen bzw. auf öffentliche Flächen (hier: Schul- und Fabrikstraße) anzurechnen. So hat das OVG NRW in seinem Beschluss vom 09.02.2009, AZ: 10 B 1713/08, entschieden, „dass bei einer Verkürzung der zuständigen Abstandsflächen die Anwendung des Rücksichtnahmegebots immer gerechtfertigt ist.“  
Nach einer Entscheidung des VG Freiburg, Urt. v. 25.07.2012 - 4 K 2241/11, ist hierbei entscheidend die Massivität des Bauvorhabens und das BVerwG hat am 06.10.1989 - 4 C 14/87 geurteilt, „dass das Rücksichtnahmegebot immer anwendbar ist, wenn in qualifizierter und individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbaren abgrenzenden Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist.“. Hier sind u. a. die Aspekte der ausreichenden Beleuchtung, Belichtung und Besonnung zu nennen.
3. Unter den Gesichtspunkten einer homogenen Dorfentwicklung unter Berücksichtigung der Nachbarschützenden Belange beantrage ich daher:
  - a) Bei den neu zu errichtenden Gebäuden entlang der Schul- und Fabrikstraße sind die zuständigen Abstandsflächen unverkürzt auf dem Grund und Boden des Bauherren nachzuweisen. Dies ist aufgrund der Größe des Baugrundstückes problemlos möglich, wenn eine moderatere Bebauung des

Grundstückes realisiert wird. Auch auf dem Gelände selbst sollte es tunlichst nicht zu Verkürzungen der Abstandsflächen kommen.

Im Bereich der Schulstraße würde dies zu einer erheblichen Verbesserung der Belichtung und Besonnung führen, da bei der jetzigen Planung in den Wintermonaten eine komplette Verschattung der nördlich angrenzenden Häuser gegeben ist. Bei den Häusern entlang der Schul- und Fabrikstraße ist eine maximale Firsthöhe von 18,50 m üNN laut Planentwurf zulässig! Man möge bedenken, dass man von einem Hochhaus ab einer Höhe von 23 m spricht!

- b) Durch ein Zurücksetzen der geplanten neuen Wohnhäuser in den Hofbereich würde weiterhin ein Schluchtencharakter verhindert werden, der besonders in der Fabrikstraße durch die Enge der Straße eklatant auffällig ist. Auch unter Lärmimmissionsgesichtspunkten hätte dies den Vorteil, dass ein sogenannter „Schalltrichtereffekt“ vermieden wird, der den Lärm nachweislich verstärkt.
- c) Es hat eine Bedarfsprüfung zu erfolgen, bei der zu prüfen ist, ob im historischen Ortskern von Rotendorf ein entsprechender Bedarf nach einer solch massiven Bebauung vorliegt und die entsprechend nötige Infrastruktur hierfür, sowie eine Abwägung der wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn zu den Belangen der Öffentlichkeit, insbesondere der Anlieger.

### **III. Bedenken bezüglich des Vereinfachten Verfahrens, ruhender und fließender Verkehr und Immissionsschutz**

- 1. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Nun mehr soll im vereinfachten Verfahren für dieses Gebiet, für das kein Bebauungsplan vorliegt, ein Bebauungsplan erstellt werden, welches ein allgemeines Wohngebiet mit einer intensiven Wohnbebauung (ca. 90 Wohnungen zusätzlich der Bebauung in WA3 und WA4) ausweist und im erheblichen Maße vorgeschriebene Abstandsflächen verkürzt bzw. vorgegebene Grund- und Geschossflächenzahlen überschreitet.

§ 13 I BauGB regelt die rechtlichen Voraussetzungen hierzu wie folgt:

„Werden durch die Änderung und Ergänzungen eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert [...] kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.“

- a) Hier ist zunächst fraglich, ob nicht zuerst der Flächennutzungsplan von der Gemeinde zu ändern ist bzw. eine zeitnahe Anpassung zu erfolgen hat, da die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes zu den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes im Widerspruch stehen.
- b) An dieser Stelle muss auch darauf hingewiesen werden, ob hier nicht auch ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gem. § 12 BauGB der richtige Weg gewesen wäre.
- c) Weiterhin ist bedenklich, ob im konkreten Fall überhaupt ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann, da dies nach dem klaren Gesetzeswortlaut nur im konkreten Fall möglich ist, wenn sich „durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert“.

Hier dürfte eine wesentliche Veränderung vorliegen, da alle Grundstücke innerhalb des Quartiers zwischen Hofstraße, Schulstraße, Hauptstraße und Fabrikstraße moderat mit Einfamilienhäusern bzw. Zweifamilienhäusern bzw. landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die zur Zeit nicht mehr als solche genutzt werden, bebaut sind, welche die vom Gesetz ( § 17 I und § 19 I ff. BauNVO) vorgeschriebenen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen unterschreiten. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist wohl ein vereinfachtes Verfahren -wie hier durchgeführt- ausgeschlossen.

So hat das Bayerische Staatsministerium des Inneren, Oberste Baubehörde, mit Novellierung des betreffenden Gesetzes Richtlinien hierzu an die einzelnen Bezirksregierungen zur Weiterleitung an die Landratsämter und Kommunen versendet (Schreiben vom 12.01.2007, AZ: 11 B 5-4610-003/06).

Hier heißt es:

„Vorhaben in einem Gebiet nach § 34 BauGB können im Einzelfall nur dann im vereinfachten Verfahren zugelassen werden, auch wenn sie sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung i. S. d. § 34 I 1 BauGB einfügen, sofern die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.“

Im streitgegenständlichen Falle sprechen aber gerade die übergeordneten städtebaulichen Gesichtspunkte gegen eine solche massive Bebauung des historisch gewachsenen Dorfzentrums. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei Rottendorf um einen ländlich geprägten Ort, insbesondere im historischen Dorfzentrum handelt, die Gemeinde selbst gerade ein neues Baugebiet mit ca. 20 ha ausweist und im bebauten Dorf ca. 60 Bauplätze noch unbebaut sind. Hinzu kommen denkmalrechtliche Gesichtspunkte, da die massive Neubebauung den exponierten Charakter der zu erhaltenden denkmalgeschützten Häuser (Herrenhaus und ehemalige Zuckerfabrik) nimmt und diese neben der massiven Neubebauung quasi „untergehen“.

Insoweit verweise ich auf die Entscheidung des OVG Nordrhein Westfalen vom 27.01.2016 – 7 D 130/14 NE, in der über die Zulässigkeit einer Überplanung einer denkmalgeschützten Hofanlage mit angrenzender Wohnbebauung unter nachfolgenden Prüfungskriterien entschieden wurde: „Wesentliche Überschreitung des Zulässigkeitsmaßstabes, Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren, Erforderlichkeit eines auf einer Umweltprüfung beruhenden Umweltberichts“.

Das OVG hat den Bebauungsplan wegen teilweisen Verstoßes gegen diese Grundsätze aufgehoben und für nichtig erklärt!

So führt das OVG in seiner Begründung unter B I 1 b aus, dass der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung abzuleitende Zulässigkeitsmaßstab für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 I 2 BauGB nicht wesentlich verändert werden darf. Hierbei kommt es nicht nur auf ein Einfügen nach § 34 BauGB an, sondern dass der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich überschritten werden darf. Was eine wesentliche Überschreitung des Zulässigkeitsmaßstabes ist, ist an Hand des Einzelfalles zu konkretisieren, also vor allem auf die wesentlichen Veränderungen durch den Bebauungsplan abzustellen.

Ich beantrage daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit Erstellung des hierfür erforderlichen Umweltberichts.

2. Insbesondere auch die Tatsache, dass im vereinfachten Verfahren gem. § 13 III BauGB kein Umweltbericht zu erstellen ist, macht im konkreten Fall das vereinfachte Verfahren mehr als fragwürdig.

Im Bebauungsplanentwurf sind keinerlei Festsetzungen zum Lärmschutz noch zu der zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastung durch den umfangreichen Mehrverkehr enthalten. Weiterhin wird bezweifelt, ob eine ordnungsgemäße Verkehrsführung in der Fabrikstraße mit Begegnungsverkehr möglich ist.

- a) Enthält ein Bebauungsplan keine Festsetzungen zum passiven Lärmschutz, sind Verfügungen der Baurechtsbehörde gegenüber dem Bauherren, bestimmte Schallschutzvorkehrungen zu treffen, mangels Rechtsgrundlage unzulässig. (VerwGH Baden-Württemberg, Urteil v. 10.05.2010-3 S 2099/08). Im Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 an die Regierungen, in dem der Lärmschutz in der Bauleitplanung geregelt wird, weist die Behörde daraufhin, dass „das lärmbezogene Abwägungsmaterial von der Gemeinde grundsätzlich im Umweltbericht aufzuarbeiten und zusammenzufassen ist. Nach § 2 IV S. 1 ist nämlich für die o. a. Belange des Umweltschutzes nach § 1 VI Nr. 7 im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. [...] In diesem Umweltbericht sind die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter zu beschreiben und zu bewerten. Dies gilt insbesondere für den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinn § 31 BImSchG, d. h. insbesondere für den Schutz vor Lärm.“ (S.8)

- b) Auf S. 21 ff dieses Schreibens wird weiter ausgeführt, dass die planende Gemeinde Sorge dafür zu tragen hat, dass die Betroffenen bei der Planung vor unzumutbarem Verkehrslärm und sonstigen schädlichen Umweltstoffen (Abgase, Feinstaub usw.) bewahrt werden. „Das gilt auch für die bereits vorhandene Bebauung.“

So entspricht es dem Lärmschutzkonzept der §§ 41 ff BImSchG, "durch Maßnahmen [...]Innenpegel zu gewährleisten, die den betroffenen Straßennachbarn eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigung abgeschirmte Gebäudenutzung zu ermöglichen. Nach den Erkenntnissen der Lärmforschung wird diesem Erfordernis Genüge getan, wenn der Innenpegel in Wohnräumen 40 dB(A) und in Schlafräumen 30 dB(A) nicht übersteigt. (BVerwG, Beschl. V. 17.05.1995 -4 NB 30.94) [...] § 42 BImSchG räumt in diesen Fällen einen Anspruch auf angemessene Entschädigung ein. (BVerwG, Besch. V. 30.11.2006 - 4 BN 14.06juris)"

Ich beantrage daher, ein verkehrstechnisches und umwelttechnisches Gutachten einzuholen, in dem geprüft wird, wie sich der zu erwartende Mehrverkehr bei mindestens 200 Stellplätzen in den WA1 bis WA4 Gebieten und somit mind. 200 PKW ohne Besucher- und Versorgungsfahrzeuge täglich auf die Lärm- und Umweltbelastung der angrenzenden Nachbarn auswirkt und ob die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte bei der Lärm- und Schadstoffbelastung eingehalten werden.

3. Weiterhin rege ich bereits heute an, im Zusammenhang mit der Planung zu prüfen, ob es zu Gefährdungen des Schulweges in der Schulstraße, der täglich von Dutzenden von 6 bis 10-jährigen Kindern benutzt wird, kommen kann und bereits heute ein entsprechendes Planungskonzept für die Schulstraße / Hofstraße zu erarbeiten, welches diese Möglichkeiten und Gefahren berücksichtigt. Insbesondere geht auch von der zu erwartenden Menge an parkenden Fahrzeugen in diesem Bereich (siehe Straße „Am Sand“) eine erhebliche Gefahr für die Schulkinder aus.
4. Ich rege an zu überprüfen, ob durch den zu erwartenden starken Verkehr in der Fabrikstraße auf Grund der Enge zwischen den Anwesen der Familie Thiele auf der Südseite und dem ehemaligen „BayWa Haus“ auf der Nordseite nicht ein neuralgischer Gefahrenpunkt entsteht noch dazu, da dort keine Gehwege vorhanden sind. Bei den geplanten 70 Wohnungen in diesem Bereich sind mit mindestens 70 zusätzlichen Kindern zu rechnen, wenn man nur von einem Kind pro Haushalt ausgeht, die sich überwiegend zu Fuß zur Schule, Kindergarten usw. bewegen.
  - a) Die Breite zwischen diesen Häuserfassaden (Anwesen Thiele und altes BayWa Haus) beträgt gerade einmal 6 m bei einem im Bebauungsplan geplanten Begegnungsverkehr. Erschwerend kommt hinzu, dass die Eingangstür zum „BayWa Haus“ direkt mit 2 Stufen auf die Straßenfläche führt. Dies war bei der Nutzung der Fabrikstraße mit wenigen Fahrzeugen täglich zu vernachlässigen. Jetzt aber werden neben den Bewohnern und Nutzern der Tiefgarage täglich hunderte Fahrzeuge diesen Bereich frequentieren, zusätzlich eventuellen Lieferverkehr (Post, Paketdienste usw.), die mit breiteren Fahrzeugen ausgestattet sind und in der Regel zum Entladen einfach minutenlang am Straßenrand halten. Hinzu kommen Fußgänger, die ihre Wohnungen aufsuchen bzw. Schulkinder aus den 70 Wohnungen, die sich auf den Schulweg machen.
  - b) Weiterhin ist zu überprüfen, ob in den Straßen um das Baugebiet „Vogelhof“ genug Parkraum zur Verfügung steht, um Besucherparkplätze und mögliche Plätze für Wohnmobile und Wohnwagen der Bewohner des „Vogelhofes“ zu gewährleisten, da gerade in jüngster Zeit zu beobachten ist, dass diese übergroßen Fahrzeuge oft, besonders in den Sommermonaten einfach auf öffentlichen Straßen „geparkt“ werden. Weiter ist davon auszugehen, dass bei den geplanten Doppelparkplätzen in der Tiefgarage SUVs, VANs, VW Busse und größere PKW nicht parken können und auf die Straße ausweichen.
  - c) Ich rege weiterhin an, zu überprüfen wie sich eine teilweise gewerbliche Nutzung des Areals zu gewerblichen Zwecken, die gem. § 4 BauNVO zulässig ist, auf die Verkehrs- und Parksituation auswirkt sowie auf die zu erwartende Umweltbelastung, bzw. zu prüfen, welche nicht erwünschten gewerbliche Betriebe im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, was über Art. 81 BayBO zulässig und möglich ist.

#### **IV. Bedenken bezüglich der Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Abstandsflächen und natürliche Bodenhöhe**

1. Im geplanten Bebauungsplan werden in A.7 der Begründung erhebliche Überschreitungen der GFZ und GRZ zugelassen sowie in A.8 erhebliche Verkürzungen der Abstandsflächen sowie die Anrechnung der Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrswegen.  
Gerade die Summe der Ausnahmen und Befreiungen zugunsten des Bauherrn und zum Nachteil der Anwohner macht dies im erheblichen Maße bedenklich, zu dem sich diese Praxis im erheblichen Maße auf die geschützten Nachbarrechte der Anlieger nachteilig auswirkt.
  - a) Gem. § 17 I BauNVO dürfen bei der baulichen Nutzung folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:  
In allgemeinen Wohngebieten (WA)  
Grundflächenzahl (GRZ)                    0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ)                1,2  
Gem. § 17 II BauNVO können aus städtebaulichen Gründen die Obergrenzen nur überschritten werden, „wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgegli-



chen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Bis heute ist nicht erkennbar, dass eine solche Sicherstellung erfolgt ist, bzw. welche Maßnahmen hierfür ergriffen wurden. Im Gegenteil werden nach Aussage des Planers in der Gemeinderatssitzung sämtliche Bepflanzungen, Grünflächen und Bäume, die zur Zeit im großen Maße gegeben sind, durch die Bebauung entfernt und sämtliche Flächen in WA 1 werden verdichtet!

Aus Art. 7 der Begründung zum Bebauungsplan ergeben sich erhebliche Abweichungen nach oben, die je nach WA zwischen 0,42 GRZ und 1,25 GFZ sowie 0,95 GRZ und 1,65 GFZ liegen!

- b) Gem. § 19 IV Satz 2 BauNVO „darf die Grundfläche (GRZ) der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden“.

Insoweit verweise ich auf statistische Untersuchungen aus denen es sich unstreitig ergibt, dass nur in den Kernbereichen von Großstädten eine solche Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahlen als gerechtfertigt gilt. In Rottendorf handelt es sich jedoch um ein Gebiet mit ländlichem Charakter!

Weiterhin weise ich darauf hin, dass eine zahlreiche Rechtsprechung vorliegt, die ausführt, dass hierbei auch die Belange der Anlieger mit abzuwägen sind, da bei diesen Festsetzungen auch nachbarschützende Vorschriften verletzt werden können.

- c) Gem. § 21 a I BauNVO sind Garagengeschosse oder ihre Baumasse grundsätzlich auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Auch hier wird im Bebauungsplan wie in fast allen Punkten vom üblichen Maßstab abgewichen, da im letzten Absatz zu Art. 7 der Begründung festgelegt wird, dass „zur Erleichterung der Unterbringung von Stellplätzen die Flächen von Stellplätzen und Garagen [...] bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. §§ 21 a I und 21 a IV BauNVO 1990 unberücksichtigt bleibt“.

Also wird auch hier eine erhebliche Abweichung von der Norm zugunsten des Planers zugelassen!

- d) Die gleichen Vergünstigungen und Ausnahmen werden in Art. 8 der Begründung deutlich, wenn dem Planer eine Abweichung und Verkürzung der Abstandsflächen sowohl innerhalb des Hofes als auch zu den Nachbarn unter Einberechnung der öffentlichen Straßen als Abstandsfläche in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestattet werden.

Auch dies ist, wie bereits oben ausgeführt völlig unverständlich, da es im Interesse der Nachbarn und der öffentlichen Belange liegt, dass gerade die Neubauten entlang der Schulstraße und der Fabrikstraße von den geplanten Baulinien nach innen zurückzusetzen sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und dem städtebaulichen Gesichtspunkt „Hervorheben der Denkmalgeschützten Gebäude“ gerecht zu werden.

Gerade eine Zäsur (Einschnitte) durch Zurücknahme der geplanten Neubauten an der Schulstraße und Fabrikstraße würde sich nicht nur städtebaulich positiv auf die Planung auswirken (z. B. Hervorhebung des Denkmalgeschützten Herrenhauses), sondern auch die Schallwirkung in Form einer Trichterbildung in diesem Bereich durch die geradlinige geplante Bebauung vermindern!

- e) Das Gleiche gilt für die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage.

Unstreitig handelt es sich bei dem Grundstück in WA1 um ein Hanggrundstück mit einer Höhendifferenz von Norden nach Süden und vom Westen nach Osten von jeweils mindestens 3 m. Gerade bei Hanggrundstücken ist zu prüfen, ob nicht als Höhenlage die mittlere Höhe der Geländeoberfläche festzulegen ist. Nach dem diese der Bezugspunkt aller baulichen Maßnahmen ist (maximale Wandhöhe, Abstandsflächen zum Nachbarn), sind auch hier die Belange des Nachbarn mit abzuwägen, da nachbarschützende Normen tangiert werden. (OVG München, Urt. v. 17.11.1994 - 26 es 94.3069; OVG Koblenz, Urt. v. 02.04.2003 - 8 A 10936/02).

Insgesamt ist zu diesen Punkten daher festzustellen, dass die Ausnahmen zugunsten des Planers alleine die wirtschaftlichen Interessen derselben berücksichtigen, jedoch keine pflichtgemäße Abwägung der wirtschaftlichen Interessen des Planers bzw. der Investoren zu den begründeten Interessen der Anlieger und den öffentlichen Belangen erkennbar ist bzw. vorgenommen wurde.

Es fehlen vor allem im Plan auch die Höhenlinien und Querschnitte, welche die kolossalen negativen Auswirkungen auf das umliegende Quartier, insbesondere die Fabrikstraße für jeden, auch dem ungebildeten Planleser deutlich machen würden!

2. Ich beantrage daher, dass die Ausnahmen und Überschreitungen bei den GFZ und GRZ berichtigt werden, die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO auf den Grundstücken der Investoren einzuhalten sind, ein Rückbau der Neubauten in den Innenhofbereich entlang der Schulstraße und Fab-

rikstraße (Zäsur) zu erfolgen hat, in den Plan Höhenlinien und Querschnitte eingezeichnet werden sowie eine 3-D Präsentation zu erstellen ist.

Weiterhin beantrage ich, genau die Grundstücksgrößen für die geplanten WA Bereiche bekannt zu geben, da dies aus den Plänen nicht ersichtlich ist. Insbesondere ist nicht ersichtlich, welche Planung für das WA3 Gebiet im Bereich südlich des Einfamilienhauses der Fam. Schneider an der Hofstraße vorgesehen ist. Nur so kann man genau den Umfang der geplanten umbauten Flächen mit Hilfe der GFZ und GRZ berechnen und sich vorstellen.

Ebenso ist im Bebauungsplan die Anzahl der maximalen Wohneinheiten anzugeben sowie die Planzeichenverordnung einzuhalten, in der u. a. geregelt ist, dass Grünflächen entsprechend farblich zu kennzeichnen sind.

## **V. Begrünung, Spielplätze**

Es wird angeregt beim Planentwurf nördlich der Schulstraße einen 2. Spielplatz einzuplanen, da bei der Größe der Anlage und deren Trennung durch die Schulstraße dies gem. Art 8 BayBO erforderlich ist. Weiterhin wird beantragt, einen Begrünungsplan zu erstellen, aus dem sich genau ergibt, welche Bäume den Baumaßnahmen weichen müssen, ob diese schutzwürdig sind und wie die neue Begrünung konkret erfolgen soll unter der Maßgabe, dass sämtliche Freiflächen mit einer Tiefgarage versehen sind und daher nur bedingt große Bäume mit Flachwurzeln anwachsen können, die in den Sommermonaten künstlich zu bewässern sind. Insoweit sollte die Gemeinde auch von ihrem Recht Gebrauch machen, die zukünftige Begrünung im Bebauungsplan zu normieren.

Weiterhin wird beantragt, bereits im Bebauungsplan klare Aussagen zu der Stellplatzanzahl und der Lage der geplanten Stellplätze festzusetzen, insbesondere auch unter dem Aspekt von Besucherparkplätzen, Parkplätzen von größeren Fahrzeugen (SUVs, Wohnmobilen) usw..

Weiterhin sollte der Begriff „Sandsteinoptik“ im Plan definiert werden, da der Planer nach Abriss der alten Sandsteinmauer in der Fabrikstraße den Neubau mit einer Betonwand mit Sandsteinoptik plant. Sandsteinoptik kann auch nur eine bemalte Betonmauer sein!

Ebenso ist durch Fotoaufnahmen der jetzige Zustand der Schulstraße, Fabrikstraße und Hofstraße zu dokumentieren, da davon auszugehen ist, dass es durch die umfangreichen Baumaßnahmen mit schwersten Gerät in diesem Bereich zu erheblichen Beschädigungen der öffentlichen Straßen und Gehwege sowie Randsteinen kommt. Insoweit verweise ich auf die Schäden im Stadtpfad und der Straße „Am Sand“ durch die Neubauten auf dem Adami - Gelände. Es wäre mehr als unbillig spätere Sanierungen kostenmäßig auf die Anlieger abzuwälzen.

Ich bitte obige Bedenken und Anträge im Gemeinderat wohlwollend zu prüfen, da durch das überdimensionierte Bauvorhaben nicht nur massiv in die ländliche und historisch gewachsene Entwicklung im Dorfkern eingegriffen wird, sondern auch im erheblichen Umfang Nachbarschützende Rechte verletzt werden sowie Gründe des öffentlichen Wohles unserer Gemeinde betroffen sind.

## **Abwägungsbeschluss:**

Es wird darauf hingewiesen, dass § 47 VwGO mittlerweile dahingehend geändert wurde, dass die erwähnte Präklusion nicht mehr gegeben ist.

Nach gemeinsamer Auffassung der Büros Dr. Weigand und GMP werden die geäußerten Bedenken wie folgt gewürdigt:

### Zu I. Negative Beeinflussung des Grundwasserspiegels

Wie sind die generellen Grundwasserverhältnisse, wie ist der Untergrund im Umgriff Vogelhof aufgebaut bzw. wo sind Grundwasserleiter und Grundwasserstauer vorhanden?

Die hydrogeologischen Verhältnisse sind im hydrogeologischen Bericht vom 29.05.2018 ausführlich dargestellt. Dort wird detailliert auf die vor Ort gegebenen Verhältnisse und auf Maßnahmen (Dränagen) eingegangen, die geeignet sind durch den Bau möglicherweise auftretende negative Auswirkungen für die Nachbarbebauungen zu verhindern.

Zur besseren Verständlichkeit des hydrogeologischen Aufbaus des Untergrundes ist nachfolgend das Schichtenprofil beschrieben.

Auf dem Untersuchungsgebiet lagert zuoberst Auffüllung. Diese ist mäßig bis gut durchlässig und bildet daher einen möglichen Schichtwasserleiter. Der südlich des Wohnhauses unter der Auffüllung anstehende Sandeuhm ist mäßig durchlässig und bildet einen weiteren möglichen Schichtwasserleiter. Der unterlagernde Verwitterungslehm ist nahezu undurchlässig (Wasserstauer). Die Entfestigungszone des Keupers ist sehr gering durchlässig bis nahezu undurchlässig (Wasserstauer). Gut durchlässig ist der darunter anstehende Kluftwasserleiter Werksandstein.

Da der Verwitterungslehm nahezu undurchlässig ist, trennt er den Werksandstein-Aquifer und die über dem Verwitterungslehm anstehenden Lockerböden.

Nach Niederschlagsereignissen bildet sich auf der Verwitterungslehm-Oberfläche temporär Schichtenwasser. Dieses fließt entsprechend der Verwitterungslehm-Oberfläche nach Süden ab. Bei ungestörten Verhältnissen fließt dieses temporäre Grundwasser bzw. Schichtenwasser dem Sandeuhm zu und in diesem unter der Fabrikstraße nach Osten bis Südosten ab.

Als Sandeuhm wird hier die Talfüllung einer Mulde bezeichnet, die von Nordwesten nach Südosten das Untersuchungsgebiet quert. Das Muldentiefste im Untergrund liegt südlich des oberflächlichen Muldentiefsten.

Sind Vertiefungen im Verwitterungslehm vorhanden, so füllen sich diese mit dem auf der Verwitterungslehmoberfläche fließenden Schichtenwasser. Durch in den Untergrund einbindende Kanalgräben wird das System daher zudem entwässert.

Unter dem fast undurchlässigen Verwitterungslehm lagern in der Entfestigungszone des Keupers einzelne Bänke, die beim Vorhandensein offener Klüfte eine geringe Grundwasserleitung besitzen. Solches Grundwasser wird z.B. im Pegel 2a erschlossen.

Den 1. permanenten Grundwasserleiter bildet der Werksandstein. Dieser stellt als gespannter Aquifer einen ergiebigen Wasserleiter, aus dem auch im Sommer mehrere Kubikmeter/Tag entnommen werden können. Der Werksandstein wird im Brunnen auf dem Vogelhof und in den Brunnen im Umgriff des Kriegerdenkmals erschlossen. Dieser gespannte Aquifer wirkt sich nur auf das Untersuchungsgebiet aus, wenn die undurchlässigen Deckschichten des Verwitterungslehms und der Entfestigungszone durchstoßen werden. Sein Grundwasserspiegel wird im Vogelhof-Brunnen mittels Datenlogger überwacht.

Da das Grundwasserpotential (der Wasserspiegel, der sich bei Abtrag der Deckschichten einstellen würde) über weite Flächen gleich bleibt, müssen weitere Grundwassermessstellen dieses Aquifers nicht überwacht werden.

Wie diese Ausführungen zeigen, sind sämtliche Bauwerke, deren erdeinbindende Bauteile in den Verwitterungslehm einbinden, von Stauwasser bedroht (Badewannen-Effekt).

Findet eine Beeinflussung des Grundwassers durch den Baukörper selbst statt, bzw. bindet dieser ins Grundwasser ein und kann so zu einem Aufstau führen?

Aussagen über die Schwankungsbreiten der Grundwasserspiegel und deren Maximalhöhen sind generell nur anhand längerer Zeitreihen möglich. Um genauere Angaben über maximal zu erwartende Schichtwasserstände zu machen, sind langzeitige Grundwasserspiegelmessungen erforderlich.

Der untere Grundwasserleiter des Werksandsteins (1. permanentes Grundwasserstockwerk) liegt bei etwa 247,3 mNN (WSP des Brunnen). Die Baumaßnahmen greifen somit nicht in den Grundwasserleiter des Werksandsteins ein.

Nach derzeitigem Stand der Erkundungen wird der Grundwasserabfluss in temporär wasserführenden Schichten im Bereich des Vogelhofs durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinflusst. Die Stichtagsmessungen lassen vermuten, dass das Kellermauerwerk des Vogelhofes eine Dränagewirkung auf oberflächennahes Schichten-Grundwasser hat. Oberflächennah strömendes Schichtenwasser wird über das Mauerwerk in den Brunnen bzw. den tieferliegenden Grundwasserleiter des Werksandsteins abgeleitet. Bei der Abschätzung von Grund- bzw. Schichtenwassermaximalhöhen ist zu berücksichtigen, dass in den vorangegangenen Wintermonaten eher unterdurchschnittliche Niederschlagsmengen gegeben waren. Bei deutlich ergiebigeren Niederschlagsmengen ist, auch unter Berücksichtigung der bisherigen Messergebnisse, ein Anstieg bis über die Gründungssole hinaus möglich und daher (nach jetzigem Kenntnisstand) als (bei Grundwasserspiegelhöchstständen) wahrscheinlich anzusehen.

Die Beantwortung der Frage über Grundwassermaximalhöhen muss aufgrund der kurzen Beobachtungszeit (zum derzeitigen Kenntnisstand) einen zusätzlichen Sicherheitsfaktor berücksichtigen. Die Beantwortung wird in die verschiedenen Baukörper (Nord, Süd) getrennt.

### Hofbereich (südlicher Baubereich)

Im südlichen Baubereich (Vogelhof) wird die Oberkante (OK) der Bodenplatte bzw. OK des Parkdeck-Pflasters auf 249,5 mNN eingestellt. Die mineralische Tragschicht wird bis auf ca. 248,9 mNN einbinden und sollte auf ein Niveau von 249,0 mNN trocken bleiben bzw. durch geeignete Maßnahmen trocken gehalten werden. Die planmäßige Gründungsebene der Fundamente liegt bei etwa 1 Meter unter 249,5 mNN und somit bei etwa 248,5 mNN.

Bei den bisherigen Grundwasserspiegelmessungen im Hofbereich wurde in den Pegeln 5, Pegel 6 und Pegel 8 ein über diesem Niveau gelegener Grundwasserspiegel ermittelt. Bei Pegel 8 ist dieser höhere Grundwasserspiegel zweifelsfrei auf im Pegelumgriff versickerndes Niederschlagswasser zurückzuführen. Bei den beiden anderen sickert eventuell zudem aus dem Kanalleitungsgraben der Hofstraße Wasser zu. Ein über 248,5 mNN ansteigender Schichtwasserspiegel des Sandlehm-Aquifers ist für die südöstliche Hälfte des Parkdecks (nach derzeitigem Kenntnisstand) sicher auszuschließen.

Auf der Verwitterungslehm-Oberfläche kann jedoch von Westen her (aus dem Bereich der Pegel 5 und 6) vermutlich kurzzeitig Schichtenwasser über diesem Niveau auftreten. Zudem ist im Pegel 2a ein Anstieg über ein Niveau von 248,5 mNN belegt. In Mergelsteinen der Entfestigungszone tritt somit von Norden her Schichtenwasser über dem Gründungsniveau und unter der mineralischen Tragschicht auf. Dieses Wasser steht jedoch mit dem Vogelhofbrunnen in Kontakt und wird durch diesen abgeleitet.

Dennoch ist von Norden bzw. Westen her ein (Schichten-) Grundwasser-Anstieg bis auf etwa 249,3 m NN nicht gänzlich auszuschließen (darüber wird das Wasser durch die Keller-Dränage abgeleitet). Grundwasser steigt dann (bei Extrem-Schichtenwasserspiegelhöhe) bis über die Fundamentunterkante bzw. bis in die Schottertragschicht an. Wird keine Maßnahme zu dessen Ableitung geschaffen, ist ein (kurzzeitiger) Wasseraufstau/-rückstau an den Fundamenten zu erwarten. In die mineralische Tragschicht möglicherweise einfließende Wässer würden nach Süden abgeleitet und im Sandlehm zur Versickerung kommen.

Um einen Aufstau an den Fundamenten entgegen zu wirken, kommt als Ergebnis der umfangreichen Besprechungen zwischen der Eckert & Heckelsmüller; PROJEKTENTWICKLUNG GMBH, der GMP - Geotechnik GmbH & Co. KG, dem Büro WEGNER STADTPLANUNG und dem Geotechnischen Büro Dr. Stefan Weigand eine Dränage um den Baukörper zur Ausführung.

Das von Norden und Westen anströmende Schichtenwasser wird über die Dränage um den Baukörper geführt und kann im Sandlehm (Fabrikstraßenbereich) versickern. Dessen Grundwasseroberfläche liegt ausreichend tief, so dass eine sichere, schadlose Wasseraufnahme gewährleistet ist. Durch eine zusätzliche Ableitung des Dränagewassers (auf einem Maximalniveau) kann eine weitere Sicherheit geschaffen werden. Die genaue Konzeptionierung muss noch ausgearbeitet werden und mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

Zudem können in den Fundamenten Durchlässe vorgesehen werden.

Dränagen bzw. wasserwegsame Bauwerkshinterfüllungen sind mit einer Dichtschicht abzudecken, damit Oberflächenwässer nicht im Übermaß in diese eindringen können. Bei Ergreifung dieser Maßnahmen ist ein Aufstau auszuschließen. Die „Überlauf“-Ableitung der Dränage (siehe auch Bericht vom 29.05.2018) zu einer gesicherten Vorflut (Kanal) wird empfohlen. So kann ein Wasseranstieg über ein bestimmtes Niveau sicher unterbunden werden. Die Wirkungsweise dieser baulichen Maßnahme ist für die Anlieger nachvollziehbar und führt unstrittig zum Erfolg.

Eine Ableitung der Höchstwasserspitzen bedarf jedoch der behördlichen Genehmigung.

### Bebauung nördlich der Schulstraße

Für Bauwerke nördlich der Schulstraße zeigen sich etwas andere Verhältnisse. Hier findet in bautechnisch relevanter Tiefe durch den dichten Verwitterungslehm ein Schichtwasserabfluss auf der Verwitterungslehmoberfläche statt. Der maximale Schichtenwasserspiegelanstieg wird durch das Geotechnische Büro Dr. Weigand wegen dem kleinen Einzugsgebiet mit allseitig abfallender Verwitterungslehmoberfläche auf etwa 0,2 m über der Verwitterungslehm-Oberfläche vermutet.

Durch die Neigung der Verwitterungslehm-Oberfläche fließt in die Auffüllung ein sickernendes Wasser in südsüdöstlicher Richtung ab. Es fließt bei durchlässiger Kanalgrabenverfüllung in den Kanalgraben unter der Schulstraße und wird dann nach Osten abgeleitet. Da der anstehende Boden aufgrund seiner mäßigen Verdichtbarkeit vermutlich durch Kies-Material ersetzt wurde, wird vom GfB W von einer Leitungsgrabenverfüllung ausgegangen, die deutlich durchlässiger ist, als der Verwitterungslehm.

Binden Keller in den Verwitterungslehm ein, laufen die Arbeitsraumverfüllungen (bei genügendem Schichtenwassernachfluss) bis auf das Niveau der Verwitterungslehm-Oberfläche voll. Dieser Badewanneneffekt

stellt das Wasserproblem aller in den Verwitterungslehm einbindender Gruben bzw. Keller dar. Durch bis auf den Verwitterungslehm reichende Gründungskörper kann der Schichtenwasserfluss behindert werden. Findet keine Wasserumleitung um den Baukörper statt, kommt es zu einem kleinräumigen Aufstau. Bei einem der Verwitterungslehm-Oberfläche folgenden Wasserspiegelgefälle ist jedoch auszuschließen, dass die Nachbarbauwerke beeinflusst werden. Ein bis zu den Nachbarbebauungen reichender Aufstau ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, wegen der Richtung des Verwitterungslehmoberflächengefälles, der Durchlässigkeit der Böden und dem geringen Wasserdargebot des eng umgrenzten Einzugsgebietes. Dieses wird nach Norden durch das 1,5 m tiefer gelegene Nachbargrundstück, nach Westen durch die Hofstraße und nach Osten durch eine nach Südosten geneigte Verwitterungslehm-Oberfläche begrenzt (siehe Höhengleichenkarte der Verwitterungslehm-Oberfläche Anlage 1.2). So liegt in der „Zentralfläche“ nördlich der Scheune die Verwitterungslehm-Oberfläche in einem Niveau um 252 mNN (SCH 1, SCH 2, KB 9, KB 10), während am Grundstücksrand die Verwitterungslehm-Oberfläche tiefer liegt (Pegel 9: 250,7 mNN, Pegel 10: 250,5 mNN und Pegel 11: 251,3 mNN). Dennoch wird empfohlen, die Bauwerkshinterfüllungen mit durchlässigem Schotter zu erstellen (siehe hierzu hydrogeologischer Bericht vom 29.05.2018). Sollten hingegen der derzeitigen Planung Keller erstellt werden, sind nur Einzelkeller vorzusehen, die durch ausreichende Wasserwegsamkeiten voneinander getrennt sind. Ein Aufstau an den Bauwerken wird hierdurch sicher verhindert. Dränagen bzw. wasserwegsame Bauwerkshinterfüllungen sind mit einer Dichtschicht abzudecken, damit Oberflächenwässer nicht im Übermaß in diese eindringen können. Durch die baubedingte Versiegelung (mit Ableitung der Oberflächenwässer) kommt es durch den Neubau zu einer Verringerung des Schichtwasserabflusses. Durch die baulichen Maßnahmen kann somit eine geringe „Verbesserung“ der derzeitigen Verhältnisse erreicht werden.

Bewirken die geplanten Neubauten eine Änderung der „Grundwasserläufe“ im Untergrund und können diese zu einer negativen Auswirkung auf die Anlieger führen?

Alle in den Untergrund eingebrachten Bauwerke bewirken Änderungen des Grundwasserflusses. Wie bereits oben aufgeführt, kann diese Änderung jedoch auch zum Positiven für die Nachbarn genutzt werden. So ist dies z.B. durch eine mittels Dränage festlegbare maximale Grundwasserspiegelhöhe möglich. Eine solche Maßnahme ist für das Parkdeck vorgesehen.

Die Gründung der Bauwerke nördlich der Schulstraße wirkt sich aufgrund der „Undurchlässigkeit“ des Verwitterungslehms nur auf den an der Auffüllungsbasis stattfindenden Schichtenwasserabfluss aus. Da dieses Schichtenwasser nur zeitlich begrenzt insbesondere bei / nach längeren Regenereignissen bzw. Schneeschmelzen auftritt und ein sehr begrenztes Einzugsgebiet hat, ist ein negativer Einfluss auf die Nachbarn nach Ansicht des Geotechnischen Büros Dr. Stefan Weigand nicht zu befürchten.

Bei Erstellung einer durchlässigen Arbeitsraumverfüllung (als Umleitung möglicher Wässer) ist ein Aufstau am Bauwerk und somit eine hierdurch bewirkte negative Auswirkung auf die Nachbarschaft auszuschließen.

Das Büro GMP - Geotechnik GmbH & Co. KG will, wenn keine Dränage um den Baukörper verwirklicht wird, einen theoretisch möglichen Aufstau der Schichtenwässer bei der derzeitigen kurzen Grundwasserspiegel-Überwachungszeit noch nicht abschließend ausschließen, da vor allem Pegel 6 in diesem kurzen Zeitraum einen dauerhaften Grundwasseranstieg beinahe bis auf das Niveau der Gründungssohle zeigt. Die Fortführung der Grundwasserspiegelüberwachungen ist zur Verbesserung der Datenlage und zum Nachweis der maximalen Grundwasserhöhen, sowie Schwankungsbereiche, auch im Hinblick auf einen möglichen Wasserrechtsantrag notwendig.

Durch die Wasserumleitung um das Bauwerk kann aufstauendes Schichtenwasser verhindert werden.

Werden durch die geplanten Neubauten „Grundwasserdeckschichten“ zerstört und kann dies zu einer negativen Auswirkung auf die Anlieger führen?

Per Definition wird bei jeder Abgrabung eine Grundwasserdeckschicht (zumindest teilweise) beseitigt und damit zerstört. Es gilt daher zu beantworten: Werden Deckschichten negativ verändert, die sich in ihrer Art günstig auf den Abfluss des Schichtenwassers auswirken?

Wie im Bericht vom 29.05.2018 aufgeführt, wird sich die Einbindung der Bauwerke nördlich der Schulstraße nach Ansicht des Gutachters (durch die durchlässige Arbeitsraumverfüllung und dem geringen oberflächlichen Einzugsgebiet) nicht negativ auf die Nachbarschaft auswirken.

Das Parkdeck im Hofbereich Vogelhof hat, aufgrund der Dränagewirkung des Bestands-Gründungsmauerwerks und die Bestandsdränage, keinen Einfluss auf die entfernten, im Verwitterungslehm gegründeten Häuser. Durch die, zur Ableitung der (nicht auszuschließenden) Schichtengrundwasserstandhöchstspitzen vorgesehene, Dränage wird ein Schichtenwasseraufstau am Parkdeck sicher verhindert. Findet ein hydraulischer Kontakt mit Kluftwasserleitern der Entfestigungszone statt, die dem Bauwerk Wasser zuführen, werden auch diese abgeleitet und an der Fabrikstraße in den Sandlehm versickert oder in den Kanal abgeleitet. Hieraus ist für die Schulstraße eine positive Auswirkung abzuleiten.

Wegen der hohen Sandlehm-Mächtigkeit und der gleichbleibenden (bis nur geringen zusätzlichen) zu versickernden Wassermenge wirkt sich die Dränagewasserversickerung auf die Bauwerke in der Fabrikstraße nicht aus.

Das Büro GMP - Geotechnik GmbH & Co. KG will (ohne Dränage-Ableitung) einen theoretisch möglichen Aufstau der Schichtenwässer, bei der derzeitigen auf eine kurze Überwachungszeit beruhenden Datenlage, noch nicht abschließend ausschließen (vgl. 2.1.3).

Durch die vorgesehene Dränage kann ein Aufstau sicher verhindert werden. Sie soll daher ausgeführt werden.

#### Kann sich ein Grundwasser-Aufstau (falls er stattfindet) bis zu den Nachbarbauwerken auswirken und zu Wassereintritten in den / die Keller führen?

Eine Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser führt generell zu einem Aufstau des Grundwassers und zu einer Veränderung der Grundwasserverhältnisse. Dies kann dann letztlich bei umliegenden Gebäuden zu vermehrten Grundwassereintritten in die Keller führen.

Eine, wenn auch nur gelegentliche Einbindung ins Schichtengrundwasser findet bei dem Bauvorhaben nördlich der Schulstraße statt und wird im Bereich des Vogelhofes vermutet. Daher sind bauliche Maßnahmen vorgesehen, durch die ein Wasseraufstau an den Neubauten sicher verhindert wird.

Wie ausgeführt (Bericht 29.05.2018) ist es durch die vorgesehenen um die Bauwerke anzuordnenden durchlässigen Verfüllungen, aufgrund der Durchlässigkeit der Böden, der geringen Sicker- bzw. Schichtenwassermenge und der Wasserfließrichtung nicht möglich, dass der Schichtenwasserabfluss derart negativ beeinflusst wird, als dass eine Beeinflussung der Nachbarkeller möglich wäre. Die Wassereintritte in den Nachbarkellern sind ausschließlich auf einen Badewannen-Effekt zurückzuführen. Die Verhältnisse im direkten Umgriff der Nachbarbebauungen werden durch die geplanten Maßnahmen jedoch nicht verändert. Eine negative Auswirkung auf die Nachbarbebauungen kann derzeit nicht abgeleitet werden.

Dennoch sollten die Grundwasserspiegelmessungen weiter betrieben werden, um dies auch belegen zu können. Durch das Geotechnische Büro Dr. Weigand wird (auch ohne eine durchlässige Bauwerkshinterfüllung) kein zusätzlicher Anstieg der in den Nachbarkellern anfallender Stauwässer befürchtet, bzw. dies ausgeschlossen. Das Büro GMP - Geotechnik GmbH & Co. KG will diese bei der kurzen Überwachungszeit noch nicht ausschließen.

Durch die durchlässige Bauwerkshinterfüllung kann ein Aufstau sicher und für die Anlieger nachvollziehbar verhindert werden. Sie soll daher ausgeführt werden.

#### Kann sich ein Grundwasser-Aufstau (falls er stattfindet) durch eine Aufweichung des Untergrundes auf die Fundamente der Nachbarbebauungen auswirken und Setzungsschäden verursachen?

Theoretisch ist es denkbar, dass Stauwasser in der Baugrubenverfüllung der Keller den Untergrund aufweichen und dadurch zu Setzungen des betroffenen Hauses führen kann. Die gesamten Keller mit Wasserproblemen sitzen in weitestgehend undurchlässigen Gruben, die in den Verwitterungslehm oder die Entfestigungszone des Keupers einbinden. In die besser durchlässigen Bauwerkshinterfüllungen kann eindringen: Sickerwasser oder Schichtenwasser oder über Leitungsrabenverfüllungen Wasser von Grundleitungen. Dieses Wasser kann nicht, dem Zufluss entsprechend wieder ablaufen bzw. versickern und staut sich daher in der Bauwerkshinterfüllung auf (Badewannen-Effekt).

Die Fundamente betroffener Bauwerke stehen somit seit ihrer Errichtung immer wieder im Wasser. Die Fundamentierungen haben sich daher bereits an die gegebenen Verhältnisse angeglichen. Selbst bei über die bisherigen Wasserzutritte gering hinausgehenden Wasserzuflüssen, sind Nachsetzungen daher mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Das Büro GMP - Geotechnik GmbH & Co. KG schreibt: „Bei einem Anstieg des Grundwassers in der hier zu erwartenden Größenordnung können aber nennenswerte Setzungen mit an Sicherheit grenzender

Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.“ Auch eine Beeinträchtigung der Standsicherheit ist auszuschließen, da der zusätzliche temporäre Grundwasseraufstau das vorhandene Sicherheitsniveau nur geringfügig verändert.“

Durch die durchlässige Bauwerkshinterfüllung kann (wie mehrfach aufgeführt) ein Aufstau jedoch sicher verhindert werden, sie soll daher ausgeführt werden.

Nach gemeinsamer Auffassung der Büros Dr. Weigand und GMP wird empfohlen, den Eigentümer zu verpflichten folgende Maßnahmen durchzuführen:

Südlich Schulstraße:

Um ein Umfließen der Kellerbauwerke zu ermöglichen, (Umfließung bei nicht auszuschließenden Schichten-Grundwasser-Höchstständen) ist ein Dränagesystem zu installieren. Die genaue Planung des Dränagesystems ist zu einem späteren Zeitpunkt (Bauplanung) auszuführen und Ausführung und Dimensionierung an die örtlichen Verhältnisse anzupassen.

Nördlich Schulstraße:

Um einen möglichen Wasseraufstau zu verhindern ist die Errichtung einer Unterkellerung nicht auszuführen. Ein Dränagesystem ist zu installieren. Die genaue Planung des Dränagesystems ist zu einem späteren Zeitpunkt (Bauplanung) auszuführen und Ausführung und Dimensionierung an die örtlichen Verhältnisse anzupassen.

Da es im BauGB keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung einer solchen Maßnahme gibt, erfolgt die Verpflichtung im Rahmen eines vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zwischen dem Grundstückseigentümer mit der Gemeinde Rottendorf abzuschließenden städtebaulichen Vertrags. Hierbei wird auch vereinbart, dass die genannten Verpflichtungen im Falle des Verkaufs auf den Rechtsnachfolger übergehen.

Nach gemeinsamer Auffassung der Büros Dr. Weigand und GMP wird ferner empfohlen, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbaranwesen durch Veränderungen der Grundwasserströme, die Eindringtiefe der Tiefgarage südlich der Schulstraße auf 248,50 m üNN Fundamentunterkante (Streifenfundamente) zu beschränken und im Bereich nördlich der Schulstraße auf eine Tiefgarage oder eine Unterkellerung zu verzichten. Daher werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Im WA 1 und WA 3 darf die Unterkante massiver Bauteile nicht tiefer als 248,50 m üNN liegen
- Im WA 2 die Unterkante massiver Bauteile nicht tiefer als 251,50 m üNN liegen

Mit diesen Maßnahmen und Festsetzungen wird den angeführten Bedenken Rechnung getragen.

Zu 2. Lage in einer oberflächlichen Eintiefung mit Auslauf in ein ehemals sumpfiges Gebiet und Befürchtung einer negativen Änderung der Wassereigenschaften

Hat das ehemalige Sumpfgelände eine Auswirkung auf das Bauareal? Liegt die Baumaßnahme in einer oberflächlichen Abflussrinne, die einer unterirdischen Rinne entspricht?

Das ehemals sumpfige Gebiet liegt im Verbreitungsbereich des Verwitterungslehms. Dieser ist wie beschrieben undurchlässig. Stauwässer sind im Bereich einer oberflächlichen, schlecht abfließenden Mulde an der Tagesordnung.

Auf das Vogelhof-Areal lässt sich dies, wegen der versickerungsfähigen Sandlehm-Mulde, nicht übertragen.

Die Baumaßnahme liegt in einer oberflächlichen flachen Mulde bzw. Rinne, die von Nordwesten nach Südosten zieht. Das Speichergebäude der ehemaligen Zuckerfabrik „sperrt“ diese Oberflächen-Mulde im Bauarealbereich ab. Nach dem oberflächlichen Befund wäre somit auch unter dem Speichergebäude das Muldentiefste zu erwarten. Die Aufschlüsse zeigen jedoch, dass der die Mulde füllende Sandlehm nach Süden mächtiger wird.

Im Umgriff der Fabrikstraße (oder südlich davon) liegt somit das Muldentiefste. Im Bereich der Schulstraße ist der Sandlehm nur als geringer (bis in etwa 1 m Tiefe reichender, nach Norden auskeilender) Rest vorhanden. In der Schulstraße steht unter der Auffüllung zumeist bereits Verwitterungslehm an. Der unterirdische Verlauf der Eintiefung führt bis zur Fabrikstraße zu einem nach Süden entwässernden unterirdischen

Abfluss.

Die Abflussrinne wird daher durch das Parkdeck nur teilweise überbaut. Seine Funktionsfähigkeit als Abflussrinne wird nicht beeinflusst. Die Zusickerung der Wässer aus dem Vogelhofareal bleibt durch die geplante Dränage erhalten.

Wird die unterirdische Abflussrinne durch die Baumaßnahme tangiert und wenn ja wie stark?

Ist ein Rückstau zu befürchten?

Die unterirdische Abflussrinne wird nur im Hofbereich des Vogelhofes tangiert. Sie wird durch das Parkdeck teilweise (randlich) überbaut. Ihre Funktionsfähigkeit bleibt in ausreichendem Maß erhalten. Um die Durchlässigkeit des Sandlehms im Bereich der überbauten Muldenflanke weitestgehend zu erhalten, sollten die Lasten im Sandlehm-Verbreitungsbereich als Einzelfundamente im Verwitterungslehm abgesetzt werden.

Eine negative Beeinflussung für die Vogelhof-Nachbarschaft in der Schulstraße, welche im Verwitterungslehm gründet, kann durch die Dränage ausgeschlossen werden.

Für die Fabrikstraße ergibt sich: Das Dränagewasser, das durch den Sandlehm aufzunehmen ist, wird zeitlich etwas früher auftreten, als das (ohne „Dränage“ für Höchstsichtenwasserstände) dem Sandlehm ebenfalls zufließende Schichtenwasser. Die durch den Sandlehm insgesamt aufzunehmende Wassermenge ändert sich nicht.

Die Schotterumleitung um den Neubau (Parkdeck) wird nur bei extremen Höchst-Schichtenwasserständen wirksam. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es durch das etwas frühere Eintreffen des Dränagewassers zu einer kurzzeitig leicht erhöhten Wassermenge kommen kann, die durch den Sandlehm aufzunehmen ist.

Kommt das Schichtenwasser durch die Schotterschicht früher an, als der „natürliche“ Hauptzufluss aus dem Umfeld, kommt es durch diese „Entzerrung“ zu einer Reduzierung der aufzunehmenden Schichtenwasser-Maximalmenge je Zeiteinheit. Das etwas frühere Eintreffen des aus dem Vogelhof-Bereich anfallenden Schichtenwassers im Sandlehm kann sich so auch „günstig“ auswirken.

Der negative oder positive Effekt wird jedoch so gering sein, dass er nicht fassbar sein wird. Die zu erwartende geringe Änderung der Fließgeschwindigkeit und kurzzeitige Erhöhung oder „Entzerrung“ der anfallenden Wassermenge ist daher nicht relevant. Wie die Grundwasserspiegelmessungen in den Pegeln 1 und 14 und im trocken gefallenem Pegel 7 zeigen, kann eine nicht auszuschließende, kurzzeitig anfallende zusätzliche Wassermenge ohne Probleme vom Sandlehm aufgenommen werden.

Eine „messbare“ Verschlechterung der Situation der Anlieger Fabrikstraße wird vom Geotechnischen Büro Dr. Weigand ausgeschlossen.

Ist der Oberflächenabfluss oder der Abfluss in der unterirdischen Rinne hauptursächlich für die Vernässungen südöstlich des Vogelhofes verantwortlich oder werden diese (auch oder hauptsächlich) durch andere Aquifere verursacht?

Die Vernässungen und bautechnischen Probleme beim Kanalbau im Umgriff Kriegerdenkmal sind auf das Anschneiden des Werksandsteins und mit diesem in hydraulischem Kontakt stehenden Schluffsteinen zurückzuführen. Dies wird durch das vom Institut Roos Geo Consult vorgelegten Gutachten zweifelsfrei belegt.

Der Werksandstein-Aquifer liegt auch unter dem Vogelhof vor und wird durch den dortigen Brunnen erschlossen und genutzt. Im Vogelhofbrunnen findet auch eine Überwachung der Wasserspiegellhöhe mittels Datenlogger statt. Wie auch bei den Untersuchungen des Büros Roos werden im Brunnen des Vogelhofes Wasserspiegelschwankungen aufgezeichnet, die auf eine Grundwasserabsenkung mittels Pumpe zurückgeführt werden. Der Kontakt der Brunnen ist somit belegt.

Da sich die Grundwasserpotentiallinie des gespannten Aquifers über die geringe Entfernung (wie in einer Wasserleitung) in ihrer Höhe nicht ändert, kann auf eine Überwachung der weiteren Werksandstein-Brunnen nach Auffassung des Geotechnischen Büros Dr. Weigand verzichtet werden.

Welche Grundwasserhorizonte und Grundwassergeringleiter (bzw. Grundwasserstauer) liegen im Untersuchungsgebiet vor und wie stehen sie miteinander in Kontakt?

Es existiert der gespannte Grundwasserleiter des Werksandsteins, der den obersten permanenten Grundwasserhorizont bildet. Es handelt sich bei diesem Aquifer um gespanntes Grundwasser, das nach oben durch die Entfestigungszone des Keupers und den Verwitterungslehm abgesperrt wird.



Über dem Verwitterungslehm bilden sich nach Niederschlagsereignissen bzw. Niederschlagsperioden temporär Schichtenwasserstockwerke aus. Durch die geringe Durchlässigkeit des Verwitterungslehms stauen sich über diesem Sickerwässer auf und fließen auf seiner Oberfläche als Schichtenwasser, der Verwitterungslehmoberfläche folgend in südliche Richtung ab. In der Entfestigungszone des Keupers sind einzelne Steinlagen eingeschaltet, die beim Vorhandensein offener Klüfte weitere Schichtenwasserhorizonte bilden. Durch den bis in den Werksandstein reichenden Brunnen stehen die Wasserleiter untereinander in Kontakt. Durch diesen Kontakt kommt es im Brunnumgriff zu einer Grundwasserdepression.

Durch das GtB W wird vermutet, dass sich die Leitungsrabenverfüllungen, insbesondere die der Kanalgräben, auf die hydrologischen Verhältnisse auswirken. Auf dem Verwitterungslehm den Gräben zufließendes Wasser wird bei entsprechender Durchlässigkeit in den Kanalgrabenverfüllungen gefasst und dem Kanalgrabensohlgefälle entsprechend abgeleitet. Der Kanal in der Hofstraße tritt im südlichen Bereich des Vogelhofes aus dem Verwitterungslehm aus und seine Sohle verläuft dann im Sandlehm. Die in dem Hofstraßenkanalgraben fließenden Wässer treten dort in den Sandlehm ein und versickern in ihm bzw. fließen entsprechend der nach Süden geneigten Verwitterungslehm-Oberfläche auf dem Verwitterungslehm nach Süden ab. Dem Rinnentiefsten folgend, fließen diese Wässer (im Umgriff der Fabrikstraße) nach Südosten ab.

Nach gemeinsamer Auffassung der Büros Dr. Weigand und GMP wird empfohlen, den Eigentümer zu verpflichten, folgende Maßnahmen durchzuführen:

Südlich Schulstraße:

Um ein Umfließen der Kellerbauwerke zu ermöglichen (Umfließung bei nicht auszuschließenden Schichten-Grundwasser-Höchstständen) ist ein Drainagesystem zu installieren. Die genaue Planung des Drainagesystems ist zu einem späteren Zeitpunkt (Bauplanung) auszuführen und Ausführung und Dimensionierung an die örtlichen Verhältnisse anzupassen.

Nördlich Schulstraße:

Um einen möglichen Wasseraufstau zu verhindern ist die Errichtung einer Unterkellerung nicht auszuführen. Ein Drainagesystem ist zu installieren. Die genaue Planung des Drainagesystems ist zu einem späteren Zeitpunkt (Bauplanung) auszuführen und Ausführung und Dimensionierung an die örtlichen Verhältnisse anzupassen.

Eine Drainage mit Ableitung bedingt jedoch das Vorhandensein einer gesicherten Vorflut (z.B. Abpumpen und Kanaleinleitung). Eine Abdichtung der Bestandsgebäude muss nach Fertigstellung in der Dichtigkeit den Anforderungen einer Weißen Wanne entsprechen.

Da es im BauGB keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung einer solchen Maßnahme gibt, erfolgt die Verpflichtung im Rahmen eines vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zwischen dem Grundstückseigentümer mit der Gemeinde Rottendorf abzuschließenden städtebaulichen Vertrags. Hierbei wird auch vereinbart, dass die genannten Verpflichtungen im Falle des Verkaufs auf den Rechtsnachfolger übergehen.

Mit diesen Maßnahmen wird den angeführten Bedenken Rechnung getragen.

### Zu 3. Grundwasserbedingt Probleme der angrenzenden Bebauungen

#### Welche hydrogeologischen Verhältnisse liegen nach den bisherigen Kenntnissen für die angegebenen Grundstücke vor?

Nach den bisherigen Kenntnissen binden, aufgrund des Rinnenverlaufes, die Bauwerke nördlich der Schulstraße und östlich des Vogelhofes auch die südlich der Schulstraße in Verwitterungslehm ein. Für diese Häuser ist daher in Gruben nach Niederschlägen aufgrund eines Badewannen-Effektes eine Stauwasserbildung unvermeidbar.

#### Sind die hydrogeologischen Verhältnisse auf den Vogelhof bzw. von diesem auf die Nachbarn übertragbar?

Von den Nachbargrundstücken liegen dem Gutachter (GtB W) jedoch keine Erkenntnisse über Aufschlüsse vor. Es können daher nur, aus den vom Vogelhof-Areal gewonnenen Erkenntnissen, extrapolierte Aussagen getroffen werden.

Die hydrogeologischen Verhältnisse der Bauwerke mit Grundwasser bzw. besser gesagt Schichten- und

Stauwasserproblemen entspricht den Verhältnissen um die Scheune nördlich der Schulstraße. Weiter östlich, tiefer gelegen, kommt die Nähe zum Werksandstein dazu. Dieser kann sich durch von unten drückendes Wasser negativ auswirken.

Die günstigen Verhältnisse, dass das auf dem Verwitterungslehm zufließende Schichtenwasser in den Sandlehm einsickern kann, können nach dem derzeitigen Erkenntnisstand im direkten Umgriff des Vogelhofes für die Südhälfte des Flurstücks Nr. 257/4/2 (und südlich davon) und für die Flurstück-Nummer 98 angenommen werden. Unter den nach Süden an die Fabrikstraße angrenzenden Grundstücken ist hier nach Sandlehm zu erwarten.

#### Werden diese hydrogeologischen Verhältnisse der aufgeführten Grundstücke durch die Baumaßnahme beeinflusst und wenn ja, wie?

Bei der geplanten Neubaumaßnahme wird nördlich der Schulstraße auf eine zusammenhängende Unterkellerung verzichtet. Ein Schichtenwasseraufstau nördlich der Schulstraße und eine hierdurch verursachte Beeinflussung der Anlieger kann ausgeschlossen werden.

Die Parkebene der südlich der Schulstraße gelegenen Bebauung wird durch eine Dränage umgeben. Sollten Schichtenwasserspiegelhöchstspitzen das Niveau der Gründungskörper erreichen, wird dieses Wasser in der Dränage um das Bauwerk geleitet und versickert im Bereich der Fabrikstraße. Ein Schichtenwasseraufstau, der sich auf die Anlieger auswirkt, ist daher auch für dieses Bauwerk auszuschließen. Die hydrogeologischen Verhältnisse der Grundstücke Schulstraße 26a-d, Schulstraße 28a und Schulstraße 30a werden durch den geplanten Neubau nicht negativ verändert.

Nach gemeinsamer Auffassung der Büros Dr. Weigand und GMP wird ferner empfohlen, zur Vermeidung Beeinträchtigungen der Nachbaranwesen durch Veränderungen der Grundwasserströme, die Eindringtiefe der Tiefgarage südlich der Schulstraße auf 248,50 m üNN Fundamentunterkante (Streifenfundamente) zu beschränken und im Bereich nördlich der Schulstraße auf eine Tiefgarage oder eine Unterkellerung zu verzichten. Daher werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Im WA 1 und WA 3 darf die Unterkante massiver Bauteile nicht tiefer als 248,50 m üNN liegen.
- Im WA 2 darf die Unterkante massiver Bauteile nicht tiefer als 251,50 m üNN liegen.

Mit diesen Festsetzungen wird den angeführten Bedenken Rechnung getragen.

#### Zu 4. Allgemein angespannte Grundwassersituation in Rottendorf

##### Ist die Messstelle Rothof geeignet, Aussagen über die Verhältnisse Vogelhof zu treffen?

Die Messstelle Rothof setzt im Grenzbereich Werksandstein / Estherienschiefer an und erschließt Grundwasser des Oberen Muschelkalks. Zwischen dem Vogelhof und dem Rothof liegen zudem mehrere Störungen (siehe z.B. geologische Karte Kitzingen).

Die Messstelle Rothof ist daher für Prognosen für den Umgriff des Vogelhofs gänzlich ungeeignet.

Mehr, als die Vermutung nahelegen, dass die Grundwasserstände zu diesem Zeitpunkt der Baugrunduntersuchungen niedrig waren, kann diese Messstelle nicht.

##### Wie haben sich die hydrologischen Verhältnisse seit 2017 verändert?

Grundwasserstände laufen grundsätzlich den Niederschlägen hinterher.

Seit den Aufschlüssen von 2017 wurde in einigen Bereichen Grundwasser gemessen, das über dem Niveau liegt, in dem 2017 kein Grundwasser festgestellt wurde. Dies spricht für einen Grundwasseranstieg. Die Grundwasserganglinien der einzelnen überwachten Pegel und die Niederschlagsdaten (Würzburg) werden im hydrogeologischen Bericht vom 29.05.2018 dargestellt.

Hierbei zeigen sich Grundwasserhöhen über 248,5 mNN in den Pegeln nördlich der Schulstraße und in folgenden Pegeln: Pegel 5, Pegel 6 und Pegel 8 und Pegel 2a.

Die Pegel nördlich der Schulstraße binden den Verwitterungslehm ein, so dass Schichtenwasser der Auffüllungsbasis diese Pegel bis zur Verwitterungslehm-Oberfläche füllt (bzw. bei ausreichendem Schichtwasserandrang füllen wird). Durch die Baumaßnahme mit den sich ergebenden Oberflächenversiegelungen ist hier eine geringere Schichtenwasserbildung und somit eine „Entspannung“ der Verhältnisse sicher zu erwarten.

Auf der Verwitterungslehm-Oberfläche wird immer wieder eine geringe Schichtenwasserführung auftreten. Dies wird sich auch zukünftig nicht ändern.

##### Lassen sich Prognosen zur Auswirkung von Extremniederschlägen treffen?

Extremniederschläge finden üblicherweise im Sommer als Gewittergüsse statt. Solche Regenerenignisse

laufen zum größten Teil oberirdisch ab, da sie auf ausgetrocknete, nicht (ausreichend) aufnahmefähige Böden fallen. Entsprechend wirken sich solche Gewittergüsse nur auf Keller aus, die in undurchlässigen Böden stehen und deren Arbeitsraumverfüllung sehr gut durchlässig ist. Nur in diese durchlässigen Böden kann der Starkregen auch merklich versickern. Dies wird sich jedoch nicht verändern.

Bei langandauernden Extremniederschlägen (Dauerregen) kommt es hingegen zu einer Versickerung. Diese führen auf dem Verwitterungslehm zu einer Schichtenwasserbildung (vgl. auch hydrogeologischer Bericht vom 29.05.2018).

Durch die geplante Baumaßnahme wird der oberflächliche Abfluss im Baufeldbereich noch verbessert und die Sickerrate bzw. Grundwasserneubildung im Bebauungsbereich reduziert. Auf die Nachbarbebauung bzw. einen Schichtenwasserabfluss, der benachbarte Bestandskeller erreichen / beeinflussen könnte, wirken sich die geplanten Neubauten somit wenn überhaupt, dann positiv aus.

Nach gemeinsamer Auffassung der Büros Dr. Weigand und GMP sind die unter Ziffer 4 vorgetragenen Bedenken somit unbegründet. Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die Bedenken zurückzuweisen.

#### Zu 5. Zusammenfassende / weitere Feststellungen

##### Kommt es zu einer erheblichen Beeinflussung des Grundwassers? Wie tief binden die Bauwerke überhaupt ein und erreichen sie das Grundwasser überhaupt?

Das permanente Grundwasser (Werksandstein) wird nicht erreicht. Dieser Aquifer bleibt unberührt und unbeeinflusst.

Das Parkdeck erreicht nicht das Grundwasser bzw. Schichtenwasser, das im Muldentiefsten im Sandlehm fließt. Dem Parkdeck-Bereich fließt von Norden (nur) das Schichtenwasser auf der Verwitterungslehm-Oberfläche zu, das durch die Kanalleitungsgräben vorher nicht gefasst und abgeleitet wird.

Im Westen der Maßnahme (Hofstraße) sickert im Umgriff der Pegel 5 und 6 Wasser in den Sandlehm ein („Grundwasserberg“ in den Höhengleichenkarten). Dieses Wasser kommt vermutlich aus dem Leitungsgaben. Das Wasser, das hier einsickert, fließt auf der Verwitterungslehmoberfläche nach Süden ab und breitet sich auch seitlich zur Fließrichtung auf der Verwitterungslehmoberfläche aus. Bei möglicherweise auftretenden Extrem-Schichtenwasserspitzen ist es denkbar, dass so viel Wasser in den Sandlehm einsickert, dass es sich so weit seitlich zur Verwitterungslehm-Oberfläche bewegt, dass es sich in einer Höhe über dem Gründungsniveau bis zur Baumaßnahme ausbreitet. Es kommt jedoch (wenn überhaupt) nur in Extremfällen Wasser an der Baumaßnahme an.

Eine Durchfluss-Reduzierung durch die Bauwerksauflast kann in dem dichten Verwitterungslehm ausgeschlossen werden. Auf seiner Oberfläche kann dem Parkdeck jedoch Wasser zufließen.

Im Sandlehm kann die Gebäudeauflast (durch eine auflastbedingte Porenraumreduzierung) den möglichen Durchfluss reduzieren. Da das Wasser von der Verwitterungslehm-Oberfläche kommt, kann es jedoch auch durch die vorgeschlagene Dränage um das Bauwerk herum geleitet werden. Der südlich des Parkdecks anstehende Sandlehm kann den zu erwartenden Dränagewasserandrang sicher aufnehmen. Zudem wird empfohlen durch eine Ableitung eine maximale Wasserführung in der Dränage festzulegen (vergleiche hierzu Bericht vom 29.05.2018).

Eine über den direkten Bauwerksbereich hinausgehende Beeinflussung der hydrogeologischen Verhältnisse ist so mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Von einem erheblichen Eingriff kann nicht gesprochen werden.

Das Schichtenwasser, das in der Auffüllung den Bauwerken nördlich der Schulstraße zufließt, wird durch die Versiegelung, durch die Baumaßnahme, weitestgehend vor seiner Entstehung abgeleitet. Die Neugestaltung dieses Areals wirkt sich wenn überhaupt positiv auf die Nachbarn aus.

Da jedoch ein geringer Rest-Schichtenwasserzufluss bleiben wird, wird eine Umströmungsmöglichkeit für den Baukörper empfohlen. Für die nördlich der Schulstraße zu errichtenden Häuser wird nach Auffassung des Gutachters (für den unteren Fundamentbereich oder die Einzelkeller) eine durchlässige Arbeitsraumverfüllung erforderlich, um ein Umfließen zu ermöglichen (siehe hierzu auch Bericht vom 29.05.2018).

Um ein übermäßiges Einsickern von Niederschlagswässern zu verhindern, sollten Arbeitsraumverfüllungen zudem immer mit einer Dichtschicht abgedeckt werden.

##### Hat der Geländeunterschied von 4 m zwischen Schul- und Fabrikstraße eine Auswirkung auf das bislang in den Gutachten festgestellte?

Der Höhenunterschied zur Fabrikstraße ist für die Untergrundverhältnisse im Hofbereich wenig relevant. Dass das Gelände in der Fabrikstraße bis auf rund 249,5 mNN abfällt, untermauert vielmehr die Aussage, dass im Hofareal kein Anstieg des Schichtenwassers bis über 248,0 mNN bzw. bis in die mineralische

Tragschicht einer möglichen Parkdeck-Pflasterung stattfinden kann. Würde ein Wasseranstieg bis über dieses Niveau stattfinden, so würde die mineralische Tragschicht der Straße als Drainage wirken. Grundwasserprobleme wären dann im Umgriff des Vogelhofes auch aus der Fabrikstraße bekannt. Es wird daher vom GtB W vermutet, dass durch den Sandlehm und eventuell zusätzlich die Kanalgrabenverfüllung in der Fabrikstraße ein entsprechender Anstieg bereits jetzt sicher unterbunden wird.

Ist aus hydrologischer Sicht eine Neubewertung der Schichtenfolge und der Schichtbeschreibung erforderlich?

Eine Neubewertung der hydrologischen Aussagen wurde im Bericht vom 29.05.2018 gegeben. Eine generelle Änderung der Aussagen ergibt sich jedoch nicht. Wie ausgeführt, ergibt sich durch den größten Geländeunterschied auf keinen Fall eine Verschlechterung der Situation in Bezug auf die hydrologischen Verhältnisse der Nachbarn.

Werden die unterschiedlichen im Umgriff der Maßnahme festgestellten Grundwasserspiegelhöhen durch die geologischen Verhältnisse gedeckt bzw. sogar zwingend bedingt?

Die unterschiedlichen Grundwasserspiegelhöhen spiegeln die Kleinräumigkeit der Schichtverbreitungen wieder. Sie trägt v.a. der Verbreitung / Tiefenlage der Verwitterungslehm-Oberfläche Rechnung und wird durch diese bedingt.

Die Zuleitung von Schichtenwasser über dem Verwitterungslehm (und durch Leitungsrabenverfüllungen im Umgriff der Schulstraße) zeigt sich unter anderem in dem durch Herrn Dr. Graf beschriebenen Wasserandrang in 0,6 m Tiefe in eine in der Schulstraße gelegenen Baugrube.

Welcher Grundwasserleiter wird durch die weiteren Brunnen (Umgriff Kriegerdenkmal) erschlossen?

Wie bereits aufgeführt erschließen diese Brunnen den Werksandstein-Aquifer. Dieser wird auch durch den Vogelhof-Brunnen erschlossen und genutzt. Aufgrund der gespannten Grundwasserverhältnisse treten in dem kleinräumigen Gebiet einheitliche Grundwasserpotentiale auf (gleiche Grundwasserspiegelhöhen; vergleichbar einer Wasserleitung).

Wird dieser Aquifer bereits überwacht und beeinflusst er überhaupt den oberflächennahen Grundwasserstrom im direkten Umgriff Vogelhof? Ist eine Überwachung dieser Brunnen daher angezeigt?

Der Werksandstein-Aquifer wird im Vogelhof-Brunnen mittels Datenlogger überwacht. Es handelt sich hierbei um einen gespannten Aquifer, der von der Baumaßnahme nicht berührt wird und als gespannter Aquifer über weite Bereiche die gleiche Grundwasserpotentiallinie (entspannte Grundwasserhöhe) aufweist. Die Überwachung der weiteren Brunnen in diesem Aquifer ist daher nicht erforderlich.

In wie weit ist die Werksandsteinoberfläche für Aussagen über Grundwasserverhältnisse des oberen Aquifers relevant?

Der Werksandstein und die überlagernden Schluffsteine wurden in den Brunnen am Kriegerdenkmal (und dem dortigen Kanalbau) erschlossen. Die Oberfläche des Werksandstein liegt nach dem Gutachten Roos Geo Consult in einer Höhe um 244 mNN. Darüber wurden ab rund 250 mNN bereits Schluffsteine erschlossen, die der Entfestigungszone des Keupers zuzurechnen sind (diese umfasst Teile der sog. Werksandsteinzone). Diese Schluffsteinlagen stellen bereits einzelne Schichten mit einer Wasserwegsamkeit in der sonst dichten Entfestigungszone.

Die Höhenlage des Werksandsteins ist aufgrund der Untersuchungen Roos Geo Consult und der bekannten Tiefe des Vogelhofbrunnens bis auf wenige Dezimeter bekannt. Es ist auszuschließen, dass der Bau den Werksandstein erreicht oder dessen dichte Abdeckung durchstößt. Die Werksandsteinoberfläche ist daher für die hier zu beantwortenden Fragen hinreichend genau bekannt.

Der Werksandstein stellt einen Aquifer, der sich auf die oberflächlich im direkten Umgriff Vogelhof im Verwitterungslehm einbindenden Bauwerke nicht auswirken kann. Die genaue Werksandstein-Tiefenlage ist nicht relevant. Die Wasserprobleme im Umgriff Vogelhof sind auf das über dem Verwitterungslehm fließende Schichtenwasser zurückzuführen. Für die Beantwortung der auf die bestehende Wasserproblematik abzielenden Fragestellungen muss der Werksandstein daher nicht näher erkundet werden.

Aufgrund der vorhandenen Abdeckung des gespannten Grundwasserleiters, wird dieses von dem zu betrachtenden Grundwasser getrennt. Die Erkundung der Werksandsteinoberfläche würde bedeuten, dass die Deckschichten durchörtert werden müssen. Durch die Bohrung wird zumindest kurzzeitig eine Was-

serwegsamkeit in höhere Bereiche der Entfestigungszone geschaffen. Beim Verschleifen des Bohrloches mit Quellton kann davon ausgegangen werden, dass das Bohrloch selbst dicht verschlossen werden kann (Quellton –z.B. Bentonit- vergrößert sein Volumen durch Wasseraufnahme und kann daher Hohlräume dicht verschließen. Feine Risse oder Klüfte, die bohrbedingt um das Bohrloch geschaffen werden, können jedoch auch bei noch so sorgsamem Arbeiten nicht immer abgedichtet werden.

Eine unzureichende Abdichtung bzw. Wiederherstellung der dichten Deckschichten kann somit nicht mit letzter Sicherheit gewährleistet werden. Ein nicht ausschließbarer unzureichender Bohrlochverschluss kann zu einem Kurzschluss mit höher gelegenen Wasserwegsamkeiten führen. In diese dringt das gespannte Grundwasser dann ein und fließt in einem höheren Niveau ab. Negative Auswirkungen auf Anlieger sind dann nicht auszuschließen.

Erkundungen sind so vorzunehmen, dass ein Kurzschluss zwischen verschiedenen Aquiferen bzw. negative Beeinflussungen Dritter ausgeschlossen werden können. Der sicherste Weg dies auszuschließen ist, die Bohrungen nicht bis in Grundwasserstockwerke zu führen, deren Relevanz bereits ausgeschlossen werden kann.

Kann sich das Durchstoßen der Sperrschichten über dem Werksandstein auch negativ auf die Grundwasserverhältnisse auswirken? Ist es daher überhaupt zulässig bzw. erstrebenswert?

Ein Durchstoßen der Sperrschichten über dem Werksandstein kann sich negativ auf die Grundwasserverhältnisse der Nachbargrundstücke auswirken. Durch das Zerstören der Abdichtung, könnten in den überlagernden Bodenschichten Wasserwegsamkeiten an den Aquifer angeschlossen werden. Steigt das Grundwasser dann bis in diese Schichten, führen sie (verstärkt) Wasser, was zu einer Verschlechterung der Situation abstromiger Bauwerke führt. Das Durchstoßen der Dichtschichten über dem Werksandstein ist daher aus hydrogeologischer Sicht zu vermeiden.

Müssen die Nachbarn im nördlichen Bereich durch die geplante Baumaßnahme mit einem Rückstau des Grundwassers durch die Baumaßnahme rechnen?

Wie aufgeführt wird sich, nach Auffassung des GfB W (siehe auch Bericht vom 29.05.2018), ein Rückstau des in der Auffüllung fließenden Schichtenwassers nicht so weit auswirken können, als dass er die Nachbarn erreicht. Durch die Schaffung einer Wasserwegsamkeit im Fundamentbereich wird deren Sperrwirkung zudem verhindert. Durch die stattfindende stärkere Versiegelung kommt es zudem zu einer Reduzierung des Schichtenwasserdargebotes. Für den Bereich um die Schulstraße ist somit keine Verschlechterung der Gegebenheiten zu erwarten.

GMP Geotechnik GmbH & Co. KG weist darauf hin, dass die Sperrwirkung der geplanten Baumaßnahme nördlich der Schulstraße auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse noch nicht ausreichend beurteilt werden kann. Da nach der Stichtagsmessung vom 13.04.2018 der Grundwasserstand in Pegel 3 bei etwa 249,81 mNN (entspricht 2,8 m u. GOK) liegt, wird eine Tiefgarage in diesem Bereich als „Sperrriegel“ des Grundwasserabflusses wirken. Dies verursacht einen Aufstau und verändert die Grundwasserhöhen und Fließrichtungen im Umfeld.

Beim derzeit geplanten Bau von Reihenhäusern ohne Tiefgarage ist keine Beeinflussung zu erwarten. Zum Schluss sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Wasserprobleme in / an der Schulstraße auf den undurchlässigen Verwitterungslehm und den dadurch bedingten Badewannen-Effekt zurückzuführen sind. Um die Verhältnisse belegen und langfristig beurteilen zu können, sind die Grundwasserbeobachtungen dennoch fortzuführen.

Nach gemeinsamer Auffassung der Büros Dr. Weigand und GMP wird empfohlen, den Eigentümer zu verpflichten folgende Maßnahmen durchzuführen:

Südlich Schulstraße:

Um ein Umfließen der Kellerbauwerke zu ermöglichen (Umfließung bei nicht auszuschließenden Schichten-Grundwasser-Höchstständen) ist ein Drainagesystem zu installieren. Die genaue Planung des Drainagesystems ist zu einem späteren Zeitpunkt (Bauplanung) auszuführen und Ausführung und Dimensionierung an die örtlichen Verhältnisse anzupassen.

Nördlich Schulstraße:

Um einen möglichen Wasseraufstau zu verhindern ist die Errichtung einer Unterkellerung nicht auszuführen. Ein Drainagesystem ist zu installieren. Die genaue Planung des Drainagesystems ist zu einem späteren Zeitpunkt (Bauplanung) auszuführen und Ausführung und Dimensionierung an die örtlichen Verhältnisse

anzupassen.

Eine negative Einwirkung auf die Anlieger Schulstraße kann so sicher ausgeschlossen werden.

Da es im BauGB keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung einer solchen Maßnahme gibt, erfolgt die Verpflichtung im Rahmen eines vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zwischen dem Grundstückseigentümer mit der Gemeinde Rottendorf abzuschließenden städtebaulichen Vertrags. Hierbei wird auch vereinbart, dass die genannten Verpflichtungen im Falle des Verkaufs auf den Rechtsnachfolger übergehen.

Nach gemeinsamer Auffassung der Büros Dr. Weigand und GMP wird ferner empfohlen, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbaranwesen durch Veränderungen der Grundwasserströme, die Eindringtiefe der Tiefgarage südlich der Schulstraße auf 248,50 m üNN Fundamentunterkante (Streifenfundamente) zu beschränken und im Bereich nördlich der Schulstraße auf eine Tiefgarage oder eine Unterkellerung zu verzichten. Daher werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Im WA 1 und WA 3 darf die Unterkante massiver Bauteile nicht tiefer als 248,50 m üNN liegen.
- Im WA 2 darf die Unterkante massiver Bauteile nicht tiefer als 251,50 m üNN liegen.
- 

Mit diesen Maßnahmen und Festsetzungen wird den angeführten Bedenken Rechnung getragen.

#### Zu 6.

GMP wurde durch die Gemeinde Rottendorf zur Überprüfung der vorliegenden hydrogeologischen Ergebnisse beauftragt. Es sollten die Ergebnisse von Herrn Weigand beurteilt und die eigene Einschätzung der hydrogeologischen Situation dargestellt werden. Entsprechend wurden dem Gutachter ergänzende Erkundungen und Untersuchungen zu fehlenden hydrogeologischen Informationen/Standortigenschaften vorgeschlagen und die Ergebnisse diskutiert.

Die Art und Umfang der Aufschlüsse obliegt dem Gutachter. Die Durchführung von Tiefbohrungen und somit der Durchstoßung der Dichtschichten wird in der Beantwortung der Fragen durch Herrn Weigand unter 2.5.8 als „zu vermeiden“ beschrieben.

Nach den Informationen der Familie Vogel ist auf dem Vogelhofgelände kein weiterer Brunnen vorhanden. In einem Gartenhaus westlich der Hofstraße ist ein weiterer Brunnen vorhanden. Dieser wurde von GMP überprüft und einmalig der Grundwasserstand gemessen. In den Besprechungen zu weiteren Grundwassermessungen durch Herrn Weigand wurde durch GMP mehrmals auf den Brunnen hingewiesen, eine Beobachtung wurde (in dem den Werksandstein erschließenden Brunnen) nicht durchgeführt. Es wurden durch Herrn Weigand Pegel im Umfeld dieses Brunnens niedergebracht. Der Pegel endet über dem Werksandstein in der Keuper-Entfestigungszone.

Die Einbeziehung der Fachbehörden erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB sowie im Rahmen erforderlicher wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren.

GMP hat eine Begehung verschiedener Keller bezüglich der „Wasser“-Situation im Hinblick auf hydrogeologische Fragestellungen durchgeführt. Hierbei handelt es sich nicht um eine Beweissicherung. Eine bauliche Beweissicherung ist vor der Baumaßnahme im Zuge der Baumaßnahme durchzuführen.

### Zu II. Bedenken bezüglich der Bauweise, überbaubare Flächen, Abstandsflächen und Flächen für Anbauten

#### Zu 1.

Der Bebauungsplanentwurf enthält mit den zeichnerischen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sowie den textlichen Festsetzungen Ziffer 8 bereits örtliche Bauvorschriften. Des Weiteren wird mit den sehr eng gefassten Baugrenzen die Gebäudestellung im Detail vorgegeben. Damit wird der Lage des Geltungsbereichs im Ortskern hinreichend Rechnung getragen. Die Schulstraße stellt die nördliche Grenze des historischen Ortskerns dar.

#### Zu 2.

Im westlichen Straßenraum der Schulstraße besteht zwischen den Baugrenzen der nördlichen und südlichen Bebauung eine Breite von 17 m, die zulässige Wandhöhe auf der Nordseite beträgt 9,50 m und auf der Südseite 12,50 m, gegenüber dem Straßenniveau. Somit ist der Straßenraum zwischen den Fassaden deutlich breiter als die Wandhöhe der Bebauung und von einer „schluchtartigen Wirkung“ kann keine

Rede sein.

Die Fabrikstraße weist aufgrund der bestehenden Mauer auf der Nordseite und der straßenbegleitenden Bebauung der Südseite einen für eine dörfliche Gasse typischen Charakter auf, der auch beibehalten werden soll.

Im weiter östlichen Teil der Schulstraße, auf Höhe des Hauses Nr. 30, besteht zwischen der bestehenden Bebauung auf der Nordseite und den Baugrenzen der südlichen Bebauung eine Breite von 19 m, die tatsächliche Wandhöhe auf der Nordseite beträgt etwa 7,50 m und die zulässige auf der Südseite 7,75 m, gegenüber dem Straßenniveau. Somit ist der Straßenraum zwischen den Fassaden doppelt so breit wie die Wandhöhen der Bebauung, von einer „schluchtartigen Wirkung“ kann hier überhaupt nicht die Rede sein.

Die Anzahl der möglichen Wohnungen wird im Bebauungsplan nicht direkt festgelegt, im Gebiet WA 1 sind etwa 56 Wohneinheiten zu erwarten, im WA 2 etwa 8, insgesamt also 64 Wohneinheiten. Maßnahmen der Innenentwicklung sind vom Gesetzgeber ausdrücklich erwünscht, daher ist hier kein detaillierter Bedarfsnachweis zu führen. Im Verdichtungsraum Würzburg besteht insgesamt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. In Rottendorf gibt es über 4.000 Arbeitsplätze bei gut 5.000 Einwohnern, von denen etwa 35% erwerbstätig sind, und damit einen hohen Einpendlerüberschuss. Auch hieraus ergibt sich ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Gleichzeitig verfügt die Gemeinde Rottendorf über eine gute Infrastrukturausstattung und bei über 5.000 Einwohnern fällt ein Zuwachs an ca. 130 Einwohnern in 65 Wohnungen nicht groß ins Gewicht. Die Fläche ist bereits bebaut und an die leitungsgebundene Infrastruktur angeschlossen, so dass insgesamt keine Maßnahmen zur Ergänzung der Infrastruktur notwendig sind. Die verträgliche Dichte einer Bebauung ist durch die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt, zur Vermeidung einer Überschreitung dieser Obergrenzen werden GRZ und GFZ entsprechend reduziert. Die zulässige Überbauung eines Grundstücks beträgt bei einer GRZ von 0,4 nicht 100% sondern 40%, die Summe aus zulässiger Überbauung und Unterbauung durch die Tiefgarage im WA 1 maximal 90%. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung mehrheitlich als Entwurf beschlossen, eine Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB erfolgt auf der Grundlage der Anregungen und Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB eingegangen sind. Das Ergebnis der Abwägung wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB nach entsprechender Beschlussfassung des Gemeinderates mitgeteilt.

### Zu 2. / 3.

Die Abstandflächen werden im WA 1 indirekt über eng gefasste Baugrenzen und Wandhöhen festgesetzt. Insbesondere gegenüber den Anwesen Schulstraße 28/30 ergibt sich hieraus ein größerer Abstand, als bei Anwendung der Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO. Damit wird den nachbarschützenden Belangen hinreichend Rechnung getragen und eine ausreichende Belichtung und Belüftung im Sinne des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ist gewährleistet. Der Wortlaut des Gesetzes lautet hier „ausreichende Belichtung und Belüftung“ und nicht „Belichtung und Besonnung“. Ein Ausschluss jeglicher Verschattung in den Wintermonaten ist weder gesetzlich gefordert noch in der gebauten Realität gegeben oder praktisch umsetzbar. Daher weist die Gemeinde Rottendorf die Forderung zurück, über die Vorgaben der Abstandflächenregelung des Art. 6 BayBO hinaus noch größere Abstandflächen vorzugeben, zumal eine zeitweise Verschattung des Doppelhauses Schulstraße 28/30 auch auf die Anordnung des Gebäudes im südlichen Teil des Grundstücks zurückzuführen ist.

### Zu 3a)

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen Abstandflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Aus städtebaulichen Gründen soll der hofartige Charakter des Vogelhof erhalten bleiben und die Bebauung folglich entlang der Straßen angeordnet werden. Gemäß Art. 6 Abs. 7 BauGB kann die Gemeinde durch städtebauliche Satzungen abweichende Abstandflächenregelungen treffen.

Hochhäuser sind gemäß Art. 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BayBO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 3 Satz 2 Gebäude, bei denen die Fußbodenoberkante des höchsten Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, im Mittel mehr als 22 m über dem natürlichen Gelände liegt. Bei maximal 3 zulässigen Geschossen, einem weiteren Geschoss, das kein Vollgeschoss ist, im Dachgeschoss und einer Geschosshöhe von 3,10 m sowie einem Sockel von 0,50 m liegt die Fußbodenoberkante des obersten Geschosses bei 9,80 m und erreicht damit weniger als die Hälfte der Höhe, ab der die Bayerische Bauordnung Hochhäuser definiert. Eine maximal zulässige relative Firsthöhe von etwa 18,50 m ist lediglich beim bereits bestehenden Fabrikgebäude an der Hofstraße zulässig, entlang der Schulstraße beträgt die zulässige relative Firsthöhe auf

der Südseite im westlichen Bereich etwa 15,50 m, im östlichen Bereich etwa 12,75 m.

#### Zu 3 b)

Aus städtebaulichen Gründen und Gründen des Denkmalschutzes soll der hofartige Charakter des Vogelhof erhalten bleiben und die Bebauung folglich entlang der Straßen angeordnet werden. Die Gebäudeanordnung wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie dem Landratsamt Würzburg abgestimmt. Die Schulstraße erfüllt im Wesentlichen eine Erschließungsfunktion und verfügt über kein nennenswertes Verkehrsaufkommen. Die zuständige Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Würzburg hat keine Betrachtung des Verkehrslärms gefordert. Daher ergibt sich für die Gemeinde Rottendorf kein Anlass, aus Gründen des Lärmschutzes als öffentlichem Belang Veränderungen am städtebaulichen Konzept vorzunehmen.

#### Zu 3 c)

Die Schaffung von Wohnraum im Ortskern dient nicht nur dem Bedarf im Ortskern selbst, sondern dem Bedarf der Gemeinde insgesamt, der sich wie unter zu 2) bereits dargelegt, insbesondere aus der hohen Anzahl an Arbeitsplätzen in der Gemeinde ergibt. Ein Bedarfsnachweis ist für diese Maßnahmen nicht erforderlich, zumal die Fläche im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB liegt und damit grundsätzlich bereits bebaubar ist. Die Gemeinde hat zum Ziel, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Schaffung von Wohnraum im Rahmen einer Maßnahme der Innenentwicklung einschließlich einer baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen und folgt damit den Vorgaben des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die Planung liegt daher nicht alleine im privaten Interesse einer Projektentwicklung, sondern auch im öffentlichen Interesse. Die Gemeinde Rottendorf misst dem öffentlichen Interesse der Innenentwicklung und Nachverdichtung und der damit verbundenen Vermeidung der Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle ein höheres Gewicht bei, als dem privaten Interesse weniger Anlieger.

### Zu III. Bedenken bezüglich des Vereinfachten Verfahrens, ruhender und fließender Verkehr und Immissionsschutz

#### Zu 1.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, hierbei gelten die Vorschriften für die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Die Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB regelt § 13a Abs. 1 BauGB. Die in § 13 Abs. 1 festgelegten Anwendungsvoraussetzungen sind daher nicht relevant. Daher ist es unerheblich, ob die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

#### Zu a)

Gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### Zu b)

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB ist nur auf Antrag eines Vorhabenträgers möglich. Ein solcher Antrag liegt nicht vor.

#### Zu c)

Wie bereits unter zu 3) ausführlich dargelegt, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Zulassungsvoraussetzung für spätere Bauvorhaben ist dann § 30 Abs. 1 BauGB. Die Vorschriften des § 13 Abs. 1 BauGB und insbesondere auch die Vorschriften des § 34 BauGB sind somit nicht relevant. Die zitierte verwaltungsgerichtliche Entscheidung bezieht sich auf einen Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 Abs. 1 BauGB und stellt daher keinen Bezugsfall dar. Die in diesem Zusammenhang vorgetragenen Bedenken werden daher zurückgewiesen.

Das den Bebauungsplanfestsetzungen zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und die Herausarbeitung des Hofcharakters als eigenständiges Ensemble wird von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege ausdrücklich begrüßt.

Abschließend weist die Gemeinde Rottendorf darauf hin, dass es sich bei dem Bebauungsplanentwurf Vogelhof um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 handelt. Ein Umweltbericht ist nicht



Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan. Die Ausarbeitung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Keine der am Aufstellungsverfahren beteiligten Fachbehörden hat die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gefordert. Daher wird die Aufforderung zur Ausarbeitung eines Umweltberichts zurückgewiesen.

#### Zu 2.

Wie bereits unter zu 1. dargelegt, ist ein Umweltbericht für den Bebauungsplan Vogelhof als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Die an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligten Fachbehörden, insbesondere das Landratsamt Würzburg, haben keine Untersuchungen oder Festsetzungen zu Verkehrslärm oder Luftschadstoffen gefordert. Daher kann die Gemeinde Rottendorf davon ausgehen, dass diese auch nicht erforderlich sind.

#### Zu 2a)

Da keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, erübrigt sich auch deren Festsetzung. Da – wie bereits dargelegt – kein Umweltbericht erforderlich ist, sind die hierzu gegebenen Hinweise gegenstandslos. Bezüglich der Fabrikstraße wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass Tiefgaragenzufahrten nur in der Hofstraße zulässig sind. Den Bedenken bezüglich der Verkehrsführung in der Fabrikstraße wird damit Rechnung getragen.

#### Zu 2b)

Die Erforderlichkeit von Gutachten wie z. B. Verkehrsgutachten oder Immissionsgutachten wurde von der Gemeinde Rottendorf mit den zuständigen Fachbehörden geklärt. Hierbei haben sich lediglich Emissionen durch Gewerbelärm oder landwirtschaftliche Emissionen als relevant erwiesen, nicht jedoch Verkehrsemissionen. Daher kann die Gemeinde Rottendorf davon ausgehen, dass die Auswirkungen des Verkehrslärms in diesem Fall nicht zu untersuchen sind.

Der Verkehr, der über die Erschließungsstraßen eines Gebietes selbst abgewickelt wird, ist einschließlich seiner Auswirkungen in der Regel hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht relevant. Die Aufforderung, ein verkehrstechnisches und umwelttechnisches Gutachten zu erstellen, wird daher zurückgewiesen.

#### Zu 3.

Der Schulweg verläuft im Bereich der Kreuzung Hofstraße / Schulstraße / „Am Bremig“ über eine Querungsstelle, die mit Verkehrshelfern (Schülerlotsen) gesichert ist und im weiteren Verlauf auf dem nördlichen Gehsteig der Schulstraße. Dort ist lediglich eine Zufahrt vorgesehen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans sollen auch die öffentlichen Stellplätze geordnet werden, wodurch sich die Verkehrssicherheit für Schulkinder gegenüber dem derzeitigen Zustand mit den Scheunenzufahrten und den zum Abstellen von Fahrzeugen genutzten Vorbereich der Scheune sogar verbessert.

#### Zu 4. / 4a)

Bezüglich der Fabrikstraße wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass Tiefgaragenzufahrten nur in der Hofstraße zulässig sind, wodurch dort keine nennenswerten zusätzlichen Verkehrsmengen zu erwarten sind. Die Schüler aus dem Gebiet können auch über die Schulstraße zur Grundschule gelangen, dies ist auch der kürzere Weg. Kindergartenkinder legen ihren Weg nicht selbständig zurück, sondern werden gebracht oder geholt. Es ist mit etwa 64 Wohnungen zu rechnen. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,2 Personen und einem Anteil der unter 18-jährigen von 17,5% in Rottendorf ist mit 160 Bewohnern und ca. 30 Kindern zu rechnen. Aufgrund der Planänderungen, insbesondere die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in die Hofstraße geht die Gemeinde Rottendorf davon aus, dass sich das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöht und dass dort keine Gefahrenstelle entsteht. Den Bedenken wurde mit der Planänderung Rechnung getragen.

#### Zu 4b)

Für den Stellplatznachweis gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf für Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser und die Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern für andere Nutzungen. Damit ist der Stellplatznachweis hinreichend geregelt. Die Stellplatzsatzung wurde erst im Februar 2017 geändert und an die aktuellen Anforderungen angepasst. Aufgrund der vorgenommenen Begrenzung der Eingriffstiefe auf eine Fundamentunterkante von 248,50 m üNN (entspricht einer

Fußbodenoberkante der Tiefgarage von 249,50 m Ü NN) sind keine Doppelparkplätze mehr möglich, womit die genannten Einschränkungen für Fahrzeuge mit einer Gesamthöhe bis 2,0 m entfallen. Einer Zweckentfremdung der öffentlichen Verkehrsfläche als privaten Dauerparkplatz kann durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen begegnet werden, sofern dies erforderlich ist. Damit wird den Anregungen weitgehend Rechnung getragen.

#### Zu 4c)

Der Bereich des Vogelhofes sowie sein direktes Umfeld liegen bisher im unbeplanten Innenbereich, der nach seiner derzeitigen Nutzung als Mischgebiet oder Dorfgebiet einzustufen wäre. Dort sind Gewerbebetriebe, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“ zulässig. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind nur noch „nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig, womit gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vogelhof gegenüber der Zulässigkeit im derzeitigen Bestand wie auch in der direkten Nachbarschaft stärker eingeschränkt werden. Damit wird dem Schutz der Wohnnutzung in den angrenzenden - als Dorf- oder Mischgebieten einzustufenden Bereiche - bereits hinreichend Rechnung getragen. Rechtsgrundlage für den Ausschluss einzelner Nutzungen in einem Baugebiet ist § 1 Abs. 7 BauNVO, Art. 81 BayBO regeln die örtlichen Bauvorschriften. Aufgrund der eng gefassten Baugrenzen und der mehrgeschossigen Bebauung ist davon auszugehen, dass gewerbliche Nutzungen allenfalls in Form von Büros oder Praxen entstehen werden. Für andere gewerbliche Nutzungen ist die vorgesehene Bebauung zu kleinteilig.

Die geäußerten Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

#### IV. Bedenken bezüglich der Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Abstandsflächen und natürlicher Bodenhöhe

##### Zu 1)

„Ausnahmen“ sind in § 31 BauGB geregelt und beziehen sich - im Falle eines Allgemeinen Wohngebietes - auf die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Die Beantragung von Ausnahmen ist Gegenstand der Baugenehmigung und nicht des Bauleitplanverfahrens. Insofern enthält der Bebauungsplan keine Ausnahmen im Sinne des § 31 BauGB.

„Befreiungen“ sind in § 31 BauGB geregelt und beziehen sich auf Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen. Die Beantragung von Befreiungen ist Gegenstand der Baugenehmigung und nicht des Bauleitplanverfahrens. Der Bebauungsplan selbst kann somit gar keine Befreiungen im Sinne des § 31 BauGB enthalten.

##### Zu 1.a)

Die verträgliche Dichte einer Bebauung ist durch die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt, zur Vermeidung einer Überschreitung dieser Obergrenzen werden GRZ und GFZ entsprechend reduziert, so dass die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO 0,4 und die zulässige GFZ gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO 1,2 beträgt. Insofern wird den Bedenken Rechnung getragen.

##### Zu 1a) b) und c)

Die Summe aus zulässiger Überbauung und Unterbauung durch die Tiefgarage im WA 1 beträgt maximal 90%, für Stellplätze und Garagen im WA 2 maximal 85%. Die Gemeinde Rottendorf macht von ihrem Recht Gebrauch, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Regelungen bezüglich der Erhöhung der zulässigen Geschossfläche für Tiefgaragen und Stellplätze zu treffen, insbesondere um die notwendigen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen unterbringen zu können. Für die Anwendung dieser Regelung gibt es keine Beschränkung auf Kerngebiete im Sinne des § 7 BauNVO. § 21a Abs. 1, 4 und 5 BauNVO ermächtigen die Gemeinde ausdrücklich, eine Nichtanrechenbarkeit von Garagengeschossen auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie eine Nichtanrechnung der Geschossfläche von Garagen, Garagengeschossen und Tiefgaragen auf die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Somit entsprechen die Festsetzungen der Norm. Den Gemeinden wird damit ein Rechtsinstrument in die Hand gegeben, oberirdische offene Stellplätze zu vermeiden oder zu vermindern.

Die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage anstelle von an der Oberfläche angeordneten Stellplätzen kommt gerade auch den Belangen der Nachbarn entgegen, da z. B. Lärmbelästigungen durch Türeenschlagen, vermieden werden können.

Die geäußerten Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

#### Zu 1d)

Die Abstandsflächen werden im WA 1 indirekt über eng gefasste Baugrenzen und Wandhöhen festgesetzt. Insbesondere gegenüber den Anwesen Schulstraße 28/30 ergibt hieraus ein größerer Abstand, als bei Anwendung der Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO. Damit wird den nachbarschützenden Belangen hinreichend Rechnung getragen und eine ausreichende Belichtung und Belüftung im Sinne des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ist gewährleistet.

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Daher weist die Gemeinde Rottendorf die Forderung zurück, über die Vorgaben der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO hinaus noch größere Abstandsflächen festzusetzen.

Aus städtebaulichen Gründen und Gründen des Denkmalschutzes soll der hofartige Charakter des Vogelhofes erhalten bleiben und die Bebauung folglich entlang der Straßen angeordnet werden. Das den Bauungsplanfestsetzungen zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Landratsamt Würzburg abgestimmt und die Herausarbeitung des Hofcharakters als eigenständiges Ensemble wird von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege ausdrücklich begrüßt. Die Schulstraße erfüllt im Wesentlichen eine Erschließungsfunktion und verfügt über kein nennenswertes Verkehrsaufkommen. Die zuständige Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Würzburg hat keine Betrachtung des Verkehrslärms gefordert. Daher ergibt sich für die Gemeinde Rottendorf kein Anlass, aus Gründen des Lärmschutzes als öffentlichem Belang Veränderungen am städtebaulichen Konzept vorzunehmen.

Somit entspricht die Gebäudeanordnung den öffentlichen Belangen.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 BauGB kann die Gemeinde durch städtebauliche Satzungen abweichende Abstandsflächenregelungen treffen.

Die geäußerten Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

#### Zu 1e)

Der Höhenunterschied zwischen dem westlichen Ende der Hofstraße (252,5 m üNN) und dem östlichen Teil der Fabrikstraße an der Geltungsbereichsgrenze (249,75 m) üNN als höchstem und niedrigsten Punkt beträgt 2,75 m. Bei einer Entfernung zwischen diesen beiden Punkten von 110 m ergäbe sich ohne Berücksichtigung der Bebauung eine Geländeneigung von 2,5 %. Dies ist keine Hanglage sondern entspricht der aus entwässerungstechnischen Gründen erforderlichen Mindestneigung von Platzflächen. Somit wird die Behauptung einer Hanglage als unbegründet zurückgewiesen.

Die Festsetzung von (unteren) Bezugspunkten für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist alleine deshalb nicht erforderlich, weil die Wand- und Firsthöhen nicht als relative Höhen, sondern als absolute Höhen, bezogen auf den Meeresspiegel (NN) festgelegt sind.

Die geäußerten Bedenken werden daher als unbegründet zurückgewiesen.

Auf die Darstellung von Höhenlinien wurde deshalb verzichtet, weil diese aufgrund des geringen Höhenunterschieds und der vorhandenen Bebauung nicht aussagefähig sind. Zur Erleichterung der Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden jedoch an verschiedenen Stellen Höhenkoten der Straßenoberfläche als Hinweis eingetragen. Ferner wird die Begründung um Geländeschnitte mit Darstellung der geplanten Bebauung ergänzt.

#### Zu 2.

Die einzelnen Forderungen wurden bereits unter zu 1) ausführlich gewürdigt. Die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO sowie die zulässige GFZ gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO werden an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO angepasst, von den Möglichkeiten der Erleichterung der Unterbringung von Stellplätzen durch entsprechende Bauungsplanfestsetzungen wird jedoch weiterhin Gebrauch gemacht. Die Abstandsflächen werden indirekt durch enge Baugrenzen in Verbindung mit Wandhöhen festgesetzt. Gegenüber den Anliegern der Schulstraße 28/30 ergibt sich hierdurch gegenüber der Anwendung der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO keine Verschlechterung. Aus Gründen des Ortsbildes und des Denkmalschutzes wird die hofartige Anordnung mit Raumkanten entlang der Schulstraße beibehalten. Der Plan wird durch Höhenkoten ergänzt, die Begründung um Schnittdarstellungen. Im Rahmen der Beteiligung der Bürger war im Rathaus der Gemeinde Rottendorf ein Modell im Maßstab 1 : 200 ausgestellt, das eine viel höhere Anschaulichkeit besitzt, als eine 3-D-Präsentation. Eine solche Präsentation ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt keine Grundstücksgrenzen fest, eine Flächenbilanz des Gesamtgebietes ist bereits in der Begründung enthalten. Das bisherige Gebiet WA 3 wird aus dem Geltungsbereich des Bau-

ungsplans herausgenommen, da es nicht mehr Gegenstand der Projektentwicklung ist, damit erübrigt sich die diesbezügliche Nachfrage. Im Bebauungsplan wird keine Anzahl von Wohneinheiten festgelegt, es finden sich jedoch in der Begründung entsprechende Angaben. Es wird von 56 Wohneinheiten im WA 1 und von 8 Wohneinheiten im WA 2 ausgegangen. Das Gebäude im WA 3 ist Bestand. Die Planzeichenverordnung wird eingehalten. Es sind keine öffentlichen oder privaten Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 vorgesehen. Damit erübrigt sich auch deren zeichnerische Festsetzung.

#### Zu V. Begrünung, Spielplätze

Im Bereich südlich der Schulstraße ist im Innenhof der gemäß Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO vorgeschriebene Kinderspielplatz für das Gesamtareal vorgesehen. Dieser Hofbereich verfügt über eine hohe Aufenthaltsqualität und unterstützt als baulich abgegrenzter Bereich auch sehr gut den halbprivaten Charakter eines solchen Kinderspielplatzes. Daher besteht keine Erfordernis für einen weiteren Kinderspielplatz nördlich der Schulstraße. Gem. Art. 7 Abs. 2 Satz 2 BayBO ist die Errichtung eines Spielplatzes auch in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück möglich. Sofern nördlich der Schulstraße Reihenhäuser errichtet werden, entfällt für diesen Bereich die Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes.

Art. 8 BayBO trifft keine Vorgaben für Kinderspielplätze, sondern zur Baugestaltung.

Art. 7 Abs. 1 BayBO trifft Vorgaben darüber, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Weitergehende Vorschriften zur Grünordnung sind aus Sicht der Gemeinde im dicht bebauten Ortskern nicht erforderlich.

Wie unter zu III 4b) bereits ausführlich dargelegt, sind im Bebauungsplan keine von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf bzw. der Garagen- und Stellplatzverordnung abweichenden Regelungen erforderlich.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern, detaillierte Festlegungen zur Gestaltung erfolgen im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigungen.

Beweissicherungsverfahren sind Gegenstand des Bauvorhabens, nicht des Bebauungsplans. Maßnahmen des Straßenunterhalts sind nicht umlagefähig.

Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange haben die öffentlichen Belange der Innenentwicklung durch Nachverdichtung sowie die Schaffung von Wohnraum einen höheren Stellenwert, als die vorgetragenen privaten Belange. Mit der getroffenen indirekten Festsetzung der Abstandsflächen werden insbesondere die nachbarschützenden Belange der Eigentümer des Doppelhauses Schulstraße 28/30 hinreichend berücksichtigt.

### **3. Anlieger Fabrikstraße, Rottendorf, Stellungnahme 03.07.2017**

Gegen den am 12.06.2017 bekanntgegebenen Bebauungsplan „Vogelhof“ möchten die nachstehend genannten Anwohner der Fabrikstraße

Zoller Elmar, Fabrikstr. 11

Nelson Mike, Fabrikstr. 9

Sauer Ingeburg, Fabrikstr. 7

Schiefer Adam, Fabrikstr. 5

Lothar Seger

Thiele Günter, Fabrikstr. 1

folgende Einwände vorbringen:

#### Verkehrsaufkommen in der Fabrikstraße

Nachdem im Plan von ca. 70-75 Wohneinheiten im eigentlichen Hofareal auszugehen ist, ergeben sich hieraus ca. 200 - 300 Fahrzeugbewegungen am Tag (in Spitzenzeiten sicherlich mehr) in der Fabrikstraße, da hier die Einfahrt zur Tiefgarage geplant ist.

Die Fabrikstraße ist auf Grund ihrer heutigen Grenzbebauung auch mit der geplanten Straßenverbreiterung hierfür nicht geeignet und führt zu einer, den heutigen Anwohnern nicht zu vertretenden Verkehrssituation.

### Sicherheit der Anwohner in der Fabrikstraße

Wie bereits oben aufgeführt, ist der heutige Gebäudebestand in der Fabrikstraße fast durchgehend eine Grenzbebauung. In Verbindung mit dem zukünftigen Verkehrsaufkommen ergeben sich für die Anwohner enorme Sicherheitsrisiken, denn bereits mit dem Heraustreten aus den Hausausgängen steht man mitten im fließenden Verkehr. Ein Bürgersteig / Gehweg ist für die Fabrikstraße nicht geplant.

### Lärm / Geräuschpegel durch Verkehrsaufkommen

Für die Anwohner der Fabrikstraße ergibt sich durch die ca. 200 – 300 Fahrzeugbewegungen / Tag und der baulichen Gegebenheit „eine Mauer auf der einen Seite und gegenüberliegend die auf die Grenze stehenden Wohnhäuser“ ein enormer Geräuschpegel durch die „Schluchtartige Bebauung“.

Aus den oben genannten Gründen beantragen wir die Änderung des Bebauungsplanes wie folgt: Verlegung der Tiefgarageneinfahrt von der Fabrikstraße in das Hofareal. Die Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnungen „Hofareal“ über eine Ein- / Ausfahrt in der Hofstraße auf Höhe heutige Durchfahrt „Gebäude Zuckerfabrik“.

### **Abwägungsbeschluss:**

Die Tiefgaragenzu- und abfahrt wird in die Hofstraße verlegt. Somit wird den Anregungen Rechnung getragen, die Hinweise erübrigen sich.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig.

## **4. Anlieger der Schulstraße, Rottendorf Stellungnahme vom 13.07.2017**

Als Anlieger zum geplanten Baugebiet „Vogelhof“ möchten die Unterzeichner dieses Antrages im Rahmen des Auslegungsverfahrens Bedenken und Anregungen hierzu dem Gemeinderat mitteilen.

1. Durch die geplanten 90 Wohnungen und zusätzlichen Reihenhäuser auf dem ehemaligen Vogelhof kommt es zu einer erheblichen Mehrbelastung durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Dies bedeutet ein Mehr an Lärm und Schadstoffbelastung für uns Anlieger, da nun in diesem Bereich mit zusätzlichen ca. 200 Fahrzeugen zu rechnen ist.  
Wir bitten daher durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters zu überprüfen, ob die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden und falls dies nicht der Fall ist, wer für die Mehrkosten aufkommt, wenn wir z. B. Schallschutzfenster einbauen müssen.  
Wir regen an, dass bereits jetzt in die Planung verbindlich aufgenommen wird, dass ausreichende Stellplätze (2 pro Wohnung) und deren Standort nachgewiesen werden. Diese Stellplätze und zwar auch für Besucher sind auf dem Gelände des Vogelhofs zu errichten. In Rottendorf gibt es mittlerweile genügend Beispiele (Straße am Sand, Gartenstraße usw.), dass durch parkende Autos auf den Straßen und Gehwegen kaum noch Platz für den fließenden Verkehr oder im Zufahrtsbereich zu Grundstücken vorhanden ist.
2. Durch die Baumaßnahmen mit schweren Maschinen wird es zu Beschädigungen an der Schulstraße kommen. Wir bitten bereits jetzt, dass festgelegt wird, dass für die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes der Bauherr und nicht die Anlieger haften. Insbesondere verpflichtet sich die Gemeinde, bei der Wiederherstellung diese Maßnahme nicht als Verbesserung zu erklären, um auf diesen Weg die Finanzierung über Anliegerbeiträge sicherzustellen.
3. Wir halten die Bebauung direkt an der Schulstraße für zu massiv und die Neubauten sollten zumindest von der Straße weg errichtet werden, ohne Anrechnung der Abstandsflächen auf der öffentlichen Straße, sondern die Abstandsflächen sollten auf dem Grundstück des Bauherren liegen. Dies würde für uns im Norden auch mehr Licht, Sonne und Luft gerade in den kälteren Monaten bedeuten. Das hätte auch neben einem aufgelockerten Charakter in der Schulstraße den Vorteil, dass sich durch die massiven

Häuser (Höhe bis zu 18 m) in einer Reihe kein so extremer Schalltrichter bilden kann, der den Verkehrslärm deutlich erhöht.

Wir bitten auch bereits jetzt im Plan festzulegen, dass eine ausreichende Begrünung an der Schulstraße auf dem Gebiet des Planers erfolgt, da davon auszugehen ist, dass im Wege der Baumaßnahmen die bisherigen Bäume und Sträucher in diesem Bereich gerodet werden.

- 4 Es ist allen bekannt, dass wir in der westlichen Schulstraße ab der Hauptstraße erhebliche Probleme mit dem Grundwasser haben. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters sichergestellt wird, dass durch die massive Neubebauung mit Tiefgaragen kein Eingriff in den Grundwasserspiegel erfolgt, der zu einem Rückstau des Grundwassers in nördliche Richtung mit Erhöhung des Grundwasserspiegels, der in diesem Bereich sehr oberflächennah ist, kommt. Dies hätte erhebliche Auswirkung durch Wasser in den Kellern bzw. durch Aufweichen des Untergrundes mit dem Risiko von Setzungen und Rissen in den Mauern unserer Häuser. Es ist sicherzustellen, dass in diesem Fall die Haftung hierfür geregelt wird, damit wir nicht alleine auf den Schäden sitzen bleiben.

## **Abwägungsbeschluss:**

### Zu 1.

Die Erforderlichkeit von Gutachten wie z. B. Verkehrsgutachten oder Immissionsgutachten wurde von der Gemeinde Rottendorf mit den zuständigen Fachbehörden geklärt. Hierbei haben sich lediglich Emissionen durch Gewerbelärm oder landwirtschaftliche Emissionen als relevant erwiesen, nicht jedoch Verkehrsemissionen. Daher kann die Gemeinde Rottendorf davon ausgehen, dass die Auswirkungen des Verkehrslärms in diesem Fall nicht zu untersuchen sind.

Der Verkehr, der über die Erschließungsstraßen eines Gebietes selbst abgewickelt wird, ist einschließlich seiner Auswirkungen in der Regel hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht relevant. Die Aufforderung, ein verkehrstechnisches und umwelttechnisches Gutachten zu erstellen wird daher zurückgewiesen.

Für den Stellplatznachweis gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf für Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser und die Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern für andere Nutzungen. Damit ist der Stellplatznachweis hinreichend geregelt. Die Stellplatzsatzung wurde erst im Februar 2017 geändert und an die aktuellen Anforderungen angepasst, demnach sind 2 Stellplätze je Wohnung auf dem Baugrundstück nachzuweisen; darin enthalten sind auch die Besucherstellplätze. Der Standort der Stellplätze ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### Zu 2.

Beweissicherungsverfahren für Beschädigungen der Straße sind Gegenstand des Bauvorhabens, nicht des Bebauungsplans. Maßnahmen des Straßenunterhalts sind nicht umlagefähig. Rechtsgrundlage für die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen ist das Kommunalabgabengesetz (KAG), nicht der Bebauungsplan. Mit der absehbaren Änderung des KAG entfällt die Rechtsgrundlage für die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Anlieger auch im Falle einer Umgestaltung der Schulstraße keinen finanziellen Beitrag leisten müssen.

### Zu 3.

Aus städtebaulichen Gründen und Gründen des Denkmalschutzes soll der hofartige Charakter des Vogelhofes erhalten bleiben und die Bebauung folglich entlang der Straßen angeordnet werden. Die Gebäudeanordnung wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie dem Landratsamt Würzburg abgestimmt. Die Schulstraße erfüllt im Wesentlichen eine Erschließungsfunktion und verfügt über kein nennenswertes Verkehrsaufkommen. Die zuständige Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Würzburg hat keine Betrachtung des Verkehrslärms gefordert. Daher ergibt sich für die Gemeinde Rottendorf kein Anlass, aus Gründen des Lärmschutzes als öffentlichem Belang Veränderungen am städtebaulichen Konzept vorzunehmen.

Die Abstandsflächen werden im WA 1 indirekt über eng gefasste Baugrenzen und Wandhöhen festgesetzt. Insbesondere gegenüber den Anwesen auf der Nordseite der Schulstraße ergibt sich hieraus ein größerer Abstand, als bei Anwendung der Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO. Damit wird den nachbarschützenden Belangen hinreichend Rechnung getragen und eine ausreichende Belichtung und Belüf-

tung im Sinne des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ist gewährleistet. Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Ein Ausschluss jeglicher Verschattung in den Wintermonaten ist weder gesetzlich gefordert noch in der gebauten Realität gegeben oder praktisch umsetzbar. Daher weist die Gemeinde Rottendorf die Forderung zurück, über die Vorgaben der Abstandsflächenreglung des Art. 6 BayBO hinaus noch größere Abstandsflächen vorzugeben, zumal eine zeitweise Verschattung der Bebauung auf der Nordseite der Schulstraße auch auf die Anordnung der Gebäudes im südlichen Teil der Grundstücke zurückzuführen ist.

Eine maximal zulässige relative Firsthöhe von etwa 18,50 m ist lediglich beim bereits bestehenden Fabrikgebäude an der Hofstraße zulässig, entlang der Schulstraße beträgt die zulässige relative Firsthöhe auf der Südseite im westlichen Bereich etwa 15,50 m, im östlichen Bereich etwa 12,75 m.

Entlang der Schulstraße gibt es auf dem Gelände des Vogelhofes oder auch der Scheune keine hochwertigen Gehölzstrukturen, die erhaltenswert sind. Im Rahmen des Bauvorhabens ist eine punktuelle Begrünung mit Großbäumen geplant, außerdem besteht im Bereich des überbreiten nördlichen Fußwegs die Möglichkeit einer Begrünung des Straßenraums der Schulstraße.

#### Zu 4.

Nach gemeinsamer Auffassung der Büros Dr. Weigand und GMP werden die geäußerten Bedenken wie folgt gewürdigt:

##### Wie sieht die hydrogeologische Situation im Bereich der Schulstraße / Vogelhof aus?

Die hydrogeologischen Verhältnisse sind im hydrogeologischen Bericht vom 29.05.2018 ausführlich dargestellt. Dort wird detailliert auf die vor Ort gegebenen Verhältnisse und auf Maßnahmen eingegangen, die geeignet sind, durch den Bau möglicherweise auftretende negative Auswirkungen für die Nachbarbebauungen zu verhindern.

Zur besseren Verständlichkeit des hydrogeologischen Aufbaus des Untergrundes ist nachfolgend ein Schichtenprofil beschrieben.

Auf dem Untersuchungsgebiet lagert zuoberst Auffüllung. Diese ist mäßig bis gut durchlässig und bildet daher einen möglichen Schichtwasserleiter. Der südlich des Wohnhauses unter der Auffüllung anstehende Sandlehm ist mäßig durchlässig und bildet einen weiteren möglichen Schichtwasserleiter. Der unterlagernde Verwitterungslehm ist nahezu undurchlässig (Wasserstauer). Die Entfestigungszone des Keupers ist sehr gering durchlässig bis nahezu undurchlässig (Wasserstauer). Gut durchlässig ist der darunter anstehende Kluftwasserleiter Werksandstein.

Da der Verwitterungslehm nahezu undurchlässig ist, trennt er den Werksandstein-Aquifer und die über dem Verwitterungslehm anstehenden Lockerböden.

Nach Niederschlagsereignissen bildet sich auf der Verwitterungslehmoberfläche temporär Schichtenwasser. Dieses fließt entsprechend der Verwitterungslehmoberfläche nach Süden ab. Bei ungestörten Verhältnissen fließt dieses temporäre Grundwasser bzw. Schichtenwasser dem Sandlehm zu und in diesem unter der Fabrikstraße nach Osten bis Südosten ab.

Als Sandlehm wird hier die Talfüllung einer Mulde bezeichnet, die von Nordwesten nach Südosten das Untersuchungsgebiet quert. Das Muldentiefste im Untergrund liegt südlich des oberflächlichen Muldentiefsten. Es ist neben dem Vogelhof unter der Fabrikstraße oder sogar noch südlich der Fabrikstraße zu erwarten.

Durch in den Untergrund einbindende Kanalgräben wird das System zudem entwässert.

Sind abflusslose Vertiefungen wie Gruben oder auch Bohrlöcher im Verwitterungslehm vorhanden, so füllen sich diese mit dem auf der Verwitterungslehmoberfläche fließenden Schichtenwasser. Das so entstehende Stauwasser sickert nur langsam in den Verwitterungslehm ein.

Unter dieser fast undurchlässigen Bodenschicht lagern in der Entfestigungszone des Keupers einzelne Bänke, die beim Vorhandensein offener Klüfte eine geringe Grundwasserleitung besitzen. Solches Grundwasser wird z.B. im Pegel 2a erschlossen.

Den 1. permanenten Grundwasserleiter bildet der Werksandstein. Dieser stellt als gespannter Aquifer einen ergiebigen Wasserleiter, aus dem auch im Sommer mehrere Kubikmeter/Tag entnommen werden können. Der Werksandstein wird im Brunnen auf dem Vogelhof und in den Brunnen im Umgriff des Kriegerdenkmals erschlossen. Dieser gespannte Aquifer wirkt sich nur auf das Untersuchungsgebiet aus, wenn die undurchlässigen Deckschichten des Verwitterungslehms und der Entfestigungszone durchstoßen werden. Sein Grundwasserspiegel wird im Vogelhof-Brunnen mittels Datenlogger überwacht.

Da das Grundwasserpotential über weite Flächen gleich bleibt, müssen weitere Grundwassermessstellen dieses Aquifers nicht überwacht werden. Durch den Verlauf der Mulde im Untergrund ist für die Bauwerke

nördlich der Schulstraße und ab dem Vogelhof auch südlich der Schulstraße zu erwarten, dass sie im nahezu undurchlässigen Verwitterungslehm gründen.

Somit sind dort sämtliche unterkellerten Bauwerke schon immer von Stauwasser bedroht (Badewannen-Effekt).

#### Wie tief binden die Bauwerke überhaupt ein und erreichen sie das Grundwasser überhaupt?

##### Bebauung nördlich der Schulstraße

Bauwerke nördlich der Schulstraße reichen mit deren Gründung bis auf / in den Verwitterungslehm oder die Entfestigungszone des Keupers.

Hier findet in bautechnisch relevanter Tiefe auf dem dichten Verwitterungslehm ein Schichtwasserabfluss statt. Wegen dem eng begrenzten Einzugsgebiet (die Verwitterungslehmoberfläche fällt rings um den Baubereich nach außen ab), wird der maximale Schichtenwasserspiegelanstieg für diesen Bereich durch das GtB W daher bei etwa 0,2 m über der Verwitterungslehm-Oberfläche zu vermuten.

Durch die Neigung der Verwitterungslehm-Oberfläche fließt in die Auffüllung einsickerndes Wasser im Baufeldareal in südsüdöstlicher Richtung ab. Es fließt daher in die Kanalgrabenverfüllung unter der Schulstraße und wird hierdurch gefasst und nach Osten abgeleitet.

Binden Keller in den Verwitterungslehm ein, laufen die Arbeitsraumverfüllungen (bei genügendem Schichtenwassernachfluss) bis auf das Niveau der Verwitterungslehm-Oberfläche voll. Dieser Badewannen-Effekt ist die Ursache für das Wasserproblem bei allen in dichten Boden einbindenden Gruben bzw. Kellern. Durch bis auf den Verwitterungslehm reichende Gründungskörper kann der Schichtenwasserfluss behindert werden. Findet keine Wasserumleitung um den Baukörper statt, kommt es zu einem kleinräumigen Aufstau. Bei einem der Verwitterungslehmoberfläche folgenden Wasserspiegelgefälle ist jedoch auszuschließen, dass die Nachbarbauwerke beeinflusst werden. Ein bis zu den Nachbarbebauungen reichender Aufstau ist wegen der Richtung des Verwitterungslehmoberflächengefälles, der Durchlässigkeit der Böden und dem geringen Wasserdargebot des eng umgrenzten Einzugsgebietes mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Dennoch wird empfohlen, die Bauwerkshinterfüllungen mit durchlässigem Schotter zu erstellen (siehe hierzu hydrogeologischer Bericht vom 29.05.2018). Sollten hingegen der derzeitigen Planung Keller erstellt werden, sind nur Einzelkeller vorzusehen, die durch ausreichende Wasserwegsamkeiten voneinander getrennt sind. Der „Durchlass“ hat in seiner Ausbildung einer mit Einkornschotter aus Mittelkies gefüllten Drainage von > 0,2 m Breite zu entsprechen. Ein Aufstau an den Bauwerken wird hierdurch sicher verhindert. Bauwerkshinterfüllungen sind zudem mit einer Dichtschicht abzudecken, um das Einsickern von Oberflächenwasser zu unterbinden.

##### Hofbereich (südlicher Baubereich)

Im südlichen Baubereich (Vogelhof) wird die OK der Bodenplatte bzw. des Parkdeck-Pflasters auf 249,5 mNN eingestellt. Die mineralische Tragschicht wird bis auf ca. 248,9 mNN einbinden und sollte auf ein Niveau von 249,0 mNN trocken bleiben bzw. durch geeignete Maßnahmen trocken gehalten werden. Die Gründungsebene der Fundamente liegt bei etwa 1 Meter unter 249,5 mNN und somit bei etwa 248,5 mNN.

Bei den bisherigen Grundwasserspiegelmessungen im Hofbereich wurde im Pegel 5, Pegel 6 und Pegel 8 ein über diesem Niveau gelegener Grundwasserspiegel ermittelt. Dieser höhere Grundwasserspiegel ist jedoch (bei Pegel 8) zweifelsfrei auf im Pegelumgriff versickerndes Niederschlagswasser zurückzuführen. Bei den Pegeln 5 und 6 wirkt sich möglicherweise auch aus dem Kanalleitungsgraben der Hofstraße zusickerndes Wasser aus.

Ein über 248,5 mNN ansteigender Schichtwasserspiegel des Sandlehm-Aquifers ist für die südöstliche Hälfte des Parkdecks (nachzeitigem Kenntnisstand) sicher auszuschließen.

Auf der Verwitterungslehm-Oberfläche kann jedoch von Westen her (aus dem Bereich der Pegel 5 und 6) kurzzeitig Schichtenwasser über diesem Niveau auftreten. Zudem ist im Pegel 2a ein Anstieg über ein Niveau von 248,5 mNN belegt. In Mergelsteinen der Entfestigungszone tritt somit von Norden her Schichtenwasser über dem Gründungsniveau und unter der mineralischen Tragschicht auf. Dieses Wasser steht jedoch mit dem Vogelhofbrunnen in Kontakt (durch Grundwasserspiegel-Ganglinien belegt, siehe Bericht vom 29.05.2018). Dieses Wasser wird, dem Wasserspiegelgefälle folgend in den Brunnen abgeleitet (siehe Grundwasserhöhengleichenkarten Bericht vom 29.05.2018).

Dennoch ist von Norden bzw. Westen her ein (Schichten-) Grundwasser-Anstieg bis auf etwa 249 m NN nicht gänzlich auszuschließen (aufgrund der kurzen Grundwasserspiegel-Messdauer mit Sicherheitszuschlag angenommene Extrem-Schichtenwasserspiegelhöhe).



Grundwasser steigt dann (bei Extrem-Schichtenwasserspiegelhöhe) bis über die Fundamentunterkante bzw. bis in die Schottertragschicht an. Wird keine Maßnahme zu dessen Ableitung geschaffen, ist ein (kurzzeitiger) Wasseraufstau/-rückstau an den Fundamenten zu erwarten.

Um diesem entgegen zu wirken, kommt eine Dränage um den Baukörper zur Ausführung. Zudem können in den Fundamenten Durchlässe vorgesehen werden.

Das von Norden und Westen anströmende Schichtenwasser wird über die Dränage um den Baukörper geführt und kann im Sandlehm (Fabrikstraßenbereich) versickern. Durch eine zusätzliche Ableitung des Dränagewassers, ab einem Maximalniveau, kann eine weitere Sicherheit geschaffen werden.

Bei Ergreifung dieser Maßnahmen ist ein Aufstau auszuschließen. Die „Überlauf“-Ableitung der Dränage zu einer gesicherten Vorflut (Kanal) wird empfohlen. Die Ableitung der Grundwasserhöchstspitzen bedarf jedoch einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Durch eine solche Ableitung kann ein Wasseranstieg über ein bestimmtes Niveau sicher unterbunden werden. Die Wirkungsweise dieser baulichen Maßnahme ist für die Anlieger nachvollziehbar und führt unstrittig zum Erfolg.

Wie diese Ausführungen zeigen, kann im Bereich der Neubauten kurzfristig Schichtenwasser auftreten. Dieses kann aber bei Ergreifung der vorgeschlagenen Maßnahmen schadlos für die Nachbarn um die Bauwerke geführt werden. Sich anstauende Schichtenwässer können verhindert werden.

#### Was für Grundwasser ist durch die Bestandsbebauung und den Neubau betroffen? Wo handelt es sich um Stauwasser in Baugruben und wo um Schichtenwasser, das sich aufgrund einer denkbaren Wassersperre aufstauen kann?

Die Bestandsbebauung des Vogelhofes entlang der Schulstraße wirkt sich schon jetzt grundwasserabsenkend aus. Insbesondere der Keller und die Kellerdränage legen einen möglichen Wasserhöchststand fest. Von Norden zuströmendes Schichtenwasser kann hierdurch nicht höher als auf 249,5 mNN (Kellerfußboden) ansteigen.

Durch die um den Neubau vorgesehene Dränage wird mögliches Schichtenwasser auf einem Niveau zwischen 248,5-249,0 mNN abgefangen werden.

Entsprechend hohe Schichtenwasser-Wasserspiegel sind für den Parkdeckbereich jedoch nur für den Bereich vor dem Kellerabgang belegt (Pegel 8). Hier kam es durch eine defekte Dachrinne zur punktuellen Oberflächenwasser-Einsickerung und einem Schicht- bzw. Stauwasser, das über dem Verwitterungslehm abfloss und den Pegel füllte.

Darüber hinaus sind entsprechende Wasseranstiege für den Parkdeck-Bereich nicht nachgewiesen. Sie können aufgrund der kurzen Messdauer der Grundwasserüberwachung jedoch auch noch nicht ausgeschlossen werden.

Für diese Höchstwasserspiegel ist, als Maßnahme gegen einen dann denkbaren Aufstau, eine Umleitung um das Bauwerk mittels Dränage vorgesehen.

Das Parkdeck und die Dränage bleiben durch den dichten Verwitterungslehm jedoch weiterhin von der Schulstraße getrennt. Die Schulstraße entwässert nach den bisherigen Erkenntnissen über Leitungsgräben nach Osten.

Die Verhältnisse in der Schulstraße werden sich wegen der geringen Durchlässigkeit des Verwitterungslehms durch die Baumaßnahme Vogelhof-Parkdeck nicht ändern.

Nach gemeinsamer Auffassung der Büros Dr. Weigand und GMP wird empfohlen, den Eigentümer zu verpflichten, folgende Maßnahmen durchzuführen:

#### Südlich Schulstraße:

Um ein Umfließen der Kellerbauwerke zu ermöglichen (Umfließung bei nicht auszuschließenden Schichten-Grundwasser-Höchstständen) ist ein Drainagesystem zu installieren. Die genaue Planung des Drainagesystems ist zu einem späteren Zeitpunkt (Bauplanung) auszuführen und Ausführung und Dimensionierung an die örtlichen Verhältnisse anzupassen.

#### Nördlich Schulstraße:

Um einen möglichen Wasseraufstau zu verhindern ist die Errichtung einer Unterkellerung nicht auszuführen. Ein Drainagesystem ist zu installieren. Die genaue Planung des Drainagesystems ist zu einem späteren Zeitpunkt (Bauplanung) auszuführen und Ausführung und Dimensionierung an die örtlichen Verhältnisse anzupassen.

Eine negative Beeinflussung der Anlieger kann so sicher ausgeschlossen werden.

Da es im BauGB keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung einer solchen Maßnahme gibt, erfolgt die Verpflichtung im Rahmen eines vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zwischen dem Grundstückseigentümer mit der Gemeinde Rottendorf abzuschließenden städtebaulichen Vertrags. Hierbei wird auch vereinbart, dass die genannten Verpflichtungen im Falle des Verkaufs auf den Rechtsnachfolger übergehen.

Nach gemeinsamer Auffassung der Büros Dr. Weigand und GMP wird ferner empfohlen, zur Vermeidung Beeinträchtigungen der Nachbaranwesen durch Veränderungen der Grundwasserströme, die Eindringtiefe der Tiefgarage südlich der Schulstraße auf 248,50 m üNN Fundamentunterkante zu beschränken und im Bereich nördlich der Schulstraße auf eine Tiefgarage oder eine Unterkellerung zu verzichten. Daher werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Im WA 1 und WA 3 darf die Unterkante massiver Bauteile nicht tiefer als 248,50 m üNN liegen.
- Im WA 2 darf die Unterkante massiver Bauteile nicht tiefer als 251,50 m üNN liegen.

Mit diesen Maßnahmen und Festsetzungen wird den angeführten Bedenken Rechnung getragen.

Das Bebauungskonzept stellt eine Weiterentwicklung des Ensembles des Vogelhofes dar, das im Rahmen einer früheren industriellen Nutzung als Brauerei und Zuckerfabrik entstanden ist. Insofern prägt dieser Bereich bereits seit über 180 Jahren mit seinem frühindustriellen Charakter, den Ortskern von Rottendorf.

### **Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

Ein Gemeinderat fordert nach dieser Abstimmung, dass die Begrünungssituation nach Abschluss der Baumaßnahme nicht schlechter sein sollte als vor der verdichteten Bebauung. Der Projektentwickler wies darauf hin, dass im Zusammenhang mit dem Bau der Tiefgarage die bestehende Bepflanzung innerhalb des Hofes entfernt werden muss. Auch außerhalb werden sich die bestehenden Grünstreifen mit ihrem jetzigen Bestand nicht erhalten lassen. Dieser Verlust an Grünsubstanz wird durch die Begrünung der Tiefgaragendecke kompensiert. Von dieser ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Tiefgaragendeckenfläche können 60 % als ca. 2.400 m<sup>2</sup> begrünt werden. Dies soll auch im Sinne einer hohen Wohnqualität umgesetzt werden.

Der Gemeinderat fasst in diesem Zusammenhang folgenden

### **Beschluss:**

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird festgelegt, dass die Decke der Tiefgaragen zu einem Anteil von 60 % begrünt wird.

### **Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

## **5. Sigisbert Polzer, Agenda 21 Rottendorf AK 4, „Dorfentwicklung und regionale Vernetzung“ Stellungnahme vom 28.06.2017**

Für einen Teil des Ortskerns wird zurzeit ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“, der Bebauungsplan „Vogelhof“ erarbeitet.

Die Bemühungen der Gemeinde Rottendorf, vorhandene Baulücken durch entsprechende Bebauung schließen zu lassen und damit vorhandenen Wohnungsbedarf zu decken, hatte durch die geringe Kooperationsbereitschaft der Grundeigentümer nur bescheidenen Erfolg. Es ist deshalb grundsätzlich zu begrüßen, wenn Bürger, hier die Besitzer des Vogelhofes, auf ihrem Grundstück, in bester Ortslage, Wohnanlagen errichten lassen wollen.

Im Altortkern gibt es mehrere Grundstücke, deren derzeitige Bebauung durch zusätzliche Wohnbauten genutzt werden könnten.

Die voran aufgezeigte Situation veranlasst den Arbeitskreis „Dorfentwicklung und regionale Vernetzung“ - AK 4- der Agenda 21 Rottendorf an die Gemeinde Rottendorf den Antrag für den Ortsteil zwischen der Würzburger Straße und der Grünwaldstraße und zwischen der Bahnhofstraße und Am Sand, den Altortkern, einen „qualifizierten Bebauungsplan“ erstellen zu lassen, der auch den Vogelhof mit einbezieht, da-

mit ein separater Bebauungsplan für den Vogelhof entfallen kann. Das soll im bezeichneten Gebiet nur die Bereiche betreffen, für die noch keine rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungspläne bestehen,

#### Der Einwand wird wie folgt begründet

1. Ein von der Gemeinde über das gesamte Gebiet erstellter qualifizierter Bebauungsplan gewährleistet eine ensemblesgerechte Bebauung.  
Wenn kein qualifizierter Bebauungsplan besteht, muss jeder Grundbesitzer bzw. Bauwerber, der sog. Vorhabenträger, einen eigenen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ erstellen lassen. Das geplante Vorhaben „Vogelhof“ würde beispielgebend sein. Dabei kann kein geschlossenes Ortsbild entstehen. Es würde mit mehreren „vorhabenbezogenen Bebauungsplänen“ ein konzeptloses Gesamtbild für den Altortkern erzeugt werden.
2. Ein flächendurchgängiger Plan gewährt allen künftigen Baubewerbern gerechte und vor allem sichere Planungsbedingungen. Für Bauwerber gibt es eine größere Planungssicherheit und Abwägbarkeit des wirtschaftlichen Erfolgs, wenn eine Rahmenplanung, also der qualifizierte Bebauungsplan, vorliegt.
3. Ein den ganzen Ortsteil erfassender qualifizierter Bebauungsplan kann auf die sozialen Strukturen und quartiergerechte Bedingungen eingehen.  
Bei der Erstellung und Gestaltung von „vorhabenbezogenen Bebauungsplänen“ wird der wirtschaftliche Erfolg des Planfertigers ein maßgeblicher Grundgedanke sein. Dabei werden die Belange der Nachbarschaft, also des sozialen Umfelds, für die Planung keine bis eine nur sehr untergeordnete Rolle spielen.  
Ein den gesamten Bereich übergreifender Bebauungsplan kann soziale Benachteiligungen ausschließen bzw. mindern und eine Quartiergerechtigkeit herstellen.
4. Ein qualifizierter Bebauungsplan ermöglicht eine übergreifende Grünordnungsplanung im Planungsgebiet.  
Eine Grünordnung in einem Gebiet macht nur dann Sinn, wenn sie das gesamte Gebiet erfasst (siehe Bebauungsplan „Am Sand West“). Bei einzelnen, unabhängig voneinander, erstellten Plänen können auch nur projektbezogene Begründungen, die keinen Bezug zur weiteren Umgebung haben, geplant und ausgeführt werden. Eventuell könnte durch die Bebauungsoptimierung eine Begründung ganz entfallen.
5. Die Gemeinde behält ihre Planungshoheit und gibt im Planungsbereich die Strukturentwicklung im Altortkern vor. Die Planungshoheit der Gemeinde kann nur in einer in sich geschlossenen, dem Ort angepassten und sozialverträglichen qualifizierten Bebauungsplanung, die den Gesamtbereich erfasst, wahrgenommen werden.  
Bei der Beurteilung mehrerer „vorhabenbezogener Bebauungspläne“ kann die Gemeinde nur noch Minimalforderungen, aber keine für den Gesamtbereich gestalterischen Einwände einfordern. Der Ensemblechutz und eine quartiergerechte Entwicklung sind dabei nicht mehr gewährleistet und eine Art Flickenteppich wird dann das Ortsbild prägen.

Der ursprüngliche Gestaltungswille der Gemeinde und dadurch der Bürgerwille, der durch die gewählten Rätinnen und Räte vertreten wird, kommt bei unkoordinierten Einzelvorhaben nicht zum Ausdruck, sondern eine Entwicklungsphase wird im Ort durch einige wenige Vorhabenträger vorgegeben. Der Gemeinde wird die Möglichkeit genommen, in einem Ortsteil Akzente zu setzen, wie z. B. handwerkliche und vergleichbare Betriebe im Ortsteil anzusiedeln, siehe auch die Bebauung der Dienstleistungsachse. Eine gewünschte Nachverdichtung der Bebauung im Ortskern darf nur nach den Vorgaben der Gemeinde mit einem „qualifizierten Bebauungsplan“ erfolgen.

#### Weitere Einwände gegen den Bebauungsplan „Vogelhof“

6. Laut Bebauungsplan wird in Teilen GRZ = 0,65 zugelassen. BauNVO, § 17 begrenzt für WA- und MI-Gebiete das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf GRZ = 0,6. Die vorgesehene Bebauung überschreitet die Vorgaben der BauNVO.

7. Laut Bebauungsplan wird in Teilen GFZ = 1,65 zugelassen. BauNVO, § 17 begrenzt für WA- und MI-Gebiete das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf GFZ = 1,2. Die vorgesehene Bebauung überschreitet die Vorgaben der BauNVO erheblich.
8. Laut textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Tiefgaragengeschosse bei der Bemessung der Geschossanzahlen nicht mitgerechnet, was die überhöhte GFZ zusätzlich verschärft.
9. Im Text zum Bebauungsplan ist ausreichender Brandschutz angegeben, aber für die punktuelle Wasserversorgungssicherheit ist kein Nachweis geführt. Der fehlt, wenn man bedenkt, dass in 80 Wohnungen mal 3 Personen pro Wohnung = 240 Personen zusätzlich zu den Altanliegern, für die die Wasserversorgung ursprünglich bemessen wurde, in Stoßzeiten gleichzeitig Wasser verbrauchen wollen.
10. Der als ausreichend angegebene Brandschutz ist durch einen öffentlich bestellten Brandschutzgutachter nachzuweisen. Laut Text bezieht sich die Angabe zum Brandschutz nur auf die Bereitstellung von Löschwasser.
11. Aus Sicherheitsgründen im Katastrophenfall und zum Brandschutz muss der Innenhof zwei getrennt angelegte Zufahrten haben. Ebenso sollten die Pkw-Stellplätze nördlich der Schulstraße mit einer zweiten Zufahrt ausgestattet werden.
12. Aus dem Bebauungsplan ist kein angemessener Stellplatz für Abfallcontainer zu erkennen.
13. Zum optischen Hervorheben des denkmalgeschützten Herrenhauses sollten beide das Herrenhaus flankierende Wohngebäude gleiche Gestaltung, geringere Höhe als das Herrenhaus haben und etwas aus der Straßenfrontlinie zurückgesetzt werden.

Wir bitten die Gemeindeverwaltung, den o. a. Einwänden statt zu geben bzw. die aufgezeichneten Mängel abstellen zu lassen.

### **Abwägungsbeschluss:**

Beim Bebauungsplan „Vogelhof“ handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Die Gemeinde Rottendorf stellt den Bebauungsplan auf, da es aufgrund der geplanten Umnutzung des landwirtschaftlichen Anwesens ein Planungserfordernis gibt.

Im genannten Gebiet, für das die Aufstellung eines Bebauungsplans angeregt wird, gibt es drei Bebauungspläne (B-Plan Würzburger Straße, B-Plan Am Sand 1 und B-Plan Bauernsiedlung), der historische Ortskern selbst ist jedoch nicht überplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Vogelhof sollen kurzfristig die Zulässigkeitsvoraussetzung für die geplante Wohnnutzung geschaffen werden. Nicht jede Umnutzung eines landwirtschaftlichen Anwesens im Ortskern bedarf eines Bebauungsplans, da im Rahmen des § 34 BauGB grundsätzlich Baurecht besteht. Der nicht bereits überplante Teil des genannten Bereichs umfasst ca. 15 ha. Ein Bebauungsplan, der flächendeckend Bestand überplant, wäre mit einem sehr hohen Bearbeitungsaufwand verbunden, da der Bestand genau aufgenommen werden müsste. Außerdem wäre von einem hohen Abstimmungsaufwand aufgrund sehr vieler betroffener Eigentümer auszugehen. Dies würde zu einer mehrjährigen Bearbeitungsdauer führen und die Nachverdichtungsmaßnahme Vogelhof um Jahre verzögern. Dies würde dem Ziel der Aktivierung von Grundstücken im Ortskern entgegenwirken. Die Gemeinde Rottendorf hält daher an ihrer Vorgehensweise fest, aus Sicht der Gemeinde sinnvolle und wünschenswerte Projekte mit einer einzelfallbezogenen Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen zur Umsetzung zu verhelfen.

Zu: Der Einwand wird wie folgt begründet:

#### Zu 1.

Nicht in jedem Fall ist zur Nutzung einer innerörtlichen Potenzialfläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Areal Vogelhof ist aufgrund des frühindustriellen Gebäudebestandes sowie der Denkmaleigenschaft nicht beispielgebend für den gesamten Ortskern, neben den Gebäuden des Vogelhofes und der Kirche gibt es im Ortskern nur 2 weitere denkmalgeschützte Gebäude.

#### Zu 2.

Aufgrund der Lage im bebauten Zusammenhang im Sinne des § 34 BauGB stellt die vorhandene Bebauung eine hinreichende Beurteilungsgrundlage für andere Vorhaben dar. Außerdem müsste für jedes Grundstück entschieden werden, ob sich die Festsetzungen am Bestand oder an einer vom Bestand abweichenden Planung orientieren soll, im Falle einer abweichenden Planung würden den Eigentümern evtl. die Möglichkeit von Um- und Anbauten genommen. Derartige Einschränkungen zulasten der Grundstücks-

eigentümer sind nach Auffassung der Gemeinde Rottendorf nicht vertretbar.

#### Zu 3.

Wie bereits oben dargelegt, handelt es sich beim Bebauungsplan „Vogelhof“ nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Die Belange der Nachbarschaft werden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB behandelt. Diese Beteiligung der Öffentlichkeit (zu der auch die Eigentümer zählen) wäre bei einem den gesamten Ortskern umfassenden Bebauungsplan aufgrund der vielen Betroffenen sehr schwierig, da die Überplanung eines Bestandsbereichs für die Eigentümer mit Einschränkungen verbunden ist. Somit kann die Aufstellung eines großräumigen Bebauungsplanes im Bestand sogar zu Interessenskonflikten zwischen den einzelnen Eigentümern führen.

#### Zu 4.

In dicht bebauten Ortskernen ist die Begrünung von untergeordneter Bedeutung, historische Ortskerne sind traditionell wenig begrünt, außerdem ist in Gebieten, die dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen sind, keine Eingriffsregelung anzuwenden und es sind somit auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ferner besteht kein Bezug zur freien Landschaft womit auch keine grünordnerischen Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft erforderlich sind. Für den Bereich des Vogelhofs wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

#### Zu 5.

Wie bereits dargelegt, handelt es sich beim Bebauungsplan „Vogelhof“ nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Die Planungshoheit liegt bei jedem Bebauungsplan bei der Gemeinde. Der Bebauungsplan Vogelhof ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Es ist nicht nachvollziehbar, was mit „sozialverträglich“ in diesem Zusammenhang gemeint ist, aus Sicht der Gemeinde Rottendorf wären bei einer kompletten Überplanung des gesamten Ortskerns eher Konflikte mit und unter den Eigentümern zu erwarten, als bei einer anlassbezogenen Aufstellung von Bebauungsplänen. Der Ortskern von Rottendorf stellt kein „Ensemble“ im Sinne des Denkmalschutzgesetzes dar.

Der „Gestaltungswille“ des Gemeinderates zeigt sich darin, dass der Gemeinderat einen Bebauungsplan aufstellt und in diesem Rahmen die Vorgaben für das Bauvorhaben im Rahmen der kommunalen Planungshoheit festlegt. Hierbei kann die Gemeinde im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen darüber entscheiden, welche Nutzungen zugelassen und welche Nutzungen ausgeschlossen werden. In diesem Fall soll Wohnraum geschaffen werden. Konkrete „Ansiedlungen“ kann die Gemeinde selbst nicht vornehmen, das können nur Gewerbetreibende oder Bewohner. Die Forderung nach einem qualifizierten Bebauungsplan kann nicht nachvollzogen werden, da der Bebauungsplan Vogelhof ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ist.

#### Zu: Weitere Einwände gegen den Bebauungsplan „Vogelhof“:

#### Zu 6. und zu 7.

Die verträgliche Dichte einer Bebauung ist durch die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt, zur Vermeidung einer Überschreitung dieser Obergrenzen werden GRZ und GFZ entsprechend reduziert, so dass die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO 0,4 und die zulässige GFZ gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO 1,2 beträgt. Insofern wird den Bedenken Rechnung getragen.

#### Zu 8.

Sofern Tiefgaragen als Untergeschoss kein Vollgeschoss darstellen, sind sie ohnehin nicht auf die GRZ anzurechnen. Im Übrigen ermächtigt § 21a Abs. 1, 4 und 5 BauNVO die Gemeinde ausdrücklich, eine Nichtanrechenbarkeit von Garagengeschossen auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie eine Nichtanrechnung der Geschossfläche von Garagen, Garagengeschossen und Tiefgaragen auf die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Den Gemeinden wird damit ein Rechtsinstrument in die Hand gegeben, oberirdische offene Stellplätze zu vermeiden oder zu vermindern.

#### Zu 9.

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch die bestehende Versorgungsinfrastruktur sichergestellt. Bezüglich Wasserdruck und Wassermenge im Gesamtnetz ist das relativ kleine Gebiet nicht relevant.

Wasserdruck- und Wassermenge werden nach dem Bedarf für die Löschwasserversorgung bemessen, so dass für den täglichen Bedarf die Wasserversorgung sichergestellt ist.

#### Zu 10. und 11.

Der bauliche Brandschutz und die Rettungswege sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und nicht des Bebauungsplanes.

#### Zu 12.

Die Anordnung von Abfallbehältern ist Gegenstand des Bauvorhabens und nicht des Bebauungsplanes.

#### Zu 13.

Das den Bebauungsplanfestsetzungen zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Landratsamt Würzburg abgestimmt und die Herausarbeitung des Hofcharakters als eigenständiges Ensemble wird von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege ausdrücklich begrüßt. Folglich wird die Bebauung entlang der Straßen angeordnet werden.

Die Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen ist nicht Aufgabe der Verwaltung sondern Aufgabe des Gemeinderates. Die Einwendungen werden, sofern ihnen nicht entsprochen wurde, zurückgewiesen. Dies gilt vor allem für die Forderung, einen Bebauungsplan für den gesamten Ortskern aufzustellen. Ebenso wird der Vorwurf, der Bebauungsplan sei mit Mängeln behaftet, zurückgewiesen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

### **6. Ass. Jur. Erhard Gold, Rottendorf, Stellungnahme vom 13.07.2017**

Als Miteigentümer des bebauten Grundstückes Flst. 3475/10, Untertorstraße 6 a, erhebe ich folgende Einwendungen gegen den beschlossenen Bebauungsplan „Vogelhof“:

#### Nachteilige Beeinflussung des Grundwasserspiegels

Der hohe Stand des Grundwassers in der westlichen Untertorstraße war bereits während der Bauphase des Reihenhausblockes 6 a - 6 d eine Herausforderung.

Zur Vermeidung eines Grundwassereintritts wurde eine Wanne mit Sperrbeton errichtet, um die Bauten zu schützen. Zum Schutz der Grundstücke wurde auch eine Reihe von kleineren Maßnahmen ergriffen. So wurde in unserem Haus eine Grundwasserpumpe installiert. Diese arbeitet unter normalen Bedingungen schützensgerecht. Bei anhaltenden Niederschlägen war sie jedoch auch des Öfteren überfordert.

Die massive Bebauung im eigentlichen Vogelhof (u. a. Tiefgarage) und die Bebauung im Nordteil des Planes (evtl. auch mit einer Tiefgarage) bereitet uns Sorgen.

Wir befürchten - übrigens auch unsere Nachbarn - dass der bisherige Abfluss des oberflächennahen Grundwassers massiv behindert wird. Die Folge wäre eine Versumpfung unserer Gärten. Unsere Grundwasserpumpe könnte durch ihre begrenzte Leistungsfähigkeit unser Anwesen nicht mehr ausreichend schützen.

Ich beantrage daher eine genaue und umfassende Überprüfung dieser Problematik. Ein entsprechendes Institut, sollte von der Gemeinde beauftragt werden. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB liegen nicht vor.

Gemäß der Definition des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB handelt es sich bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Erfasst werden hiervon also solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.4 BauGB).

Daneben sind auch solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Flächen dienen, einbezogen. Hauptanwendungsfall dieser Vorschrift sind damit die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. d. § 34 BauGB. Ebenso kommen aber auch innerhalb von Siedlungsbereichen befindliche Brachflächen (sog. „Außenbereich im Innenbereich“) sowie innerhalb von Siedlungsbereichen befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll, in Betracht. Die Entwicklung des Gemeindegebiets, die sich vor allem aus den Grundzügen des Flächennutzungsplans ergeben, darf aber nicht beeinträchtigt werden.

## Beschleunigtes Verfahren

### Voraussetzungen

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann grundsätzlich nach § 13a Abs. 1 S. 1, Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ergänzt oder geändert (aber nicht aufgehoben) werden. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

### Materielle Prüfung

§ 13a Abs. 2 Nr. 3 betont BauGB ausdrücklich, dass im Rahmen der planerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB,) einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll und misst diesen Belangen einen besonders hohen Stellenwert bei.

### Abwägungsgebot § 1 Abs. 7 BauGB

Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB gilt auch im beschleunigten Verfahren. Es wurde nicht ausreichend beachtet.

### Abzuwägen sind:

1. Erforderlichkeit. Bereits dieser Punkt ist zweifelhaft. Die Gemeinde Rottendorf hat mit Sand II ein umfangreiches Baugebiet ausgewiesen. Die Erschließung steht unmittelbar bevor. Ausreichender Wohnraum kann damit zeitnah geschaffen werden.
2. Anpassung an die umgebene Bebauung. Nach der Umgestaltung wird der Hofcharakter einem Platzcharakter weichen. Die massive Bebauung lässt sich weder in die nähere Umgebung noch in den Altort einbinden. Eine CAD-Animation hätte dies zweifellos ergeben. Diese wurde nicht erstellt. In anderen Kommunen ist diese Erstellung durchaus üblich.
3. Denkmalschutz. Als Vorleistung für die Verwertung der Vogel-Grundstücke hat das Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde die Einstufung des Bay. Landesamtes für Denkmalschutz zum Teil widersprochen. Dies befremdet. In den Arbeitsblättern für Planungshilfen für die Bauleitplanungen der Kommunen (p 12/13, III 5 ) der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern wird zu historischen Ortszentren und dörflichen Kernbereichen folgende Aussage getroffen:  
„Historisch gewachsene Ortszentren sollen in ihrer unverwechselbaren Gestalt erhalten bleiben [...] Insofern kann sich der Erlass örtlicher Bauvorschriften empfehlen, die auch in einem Bebauungsplan aufgenommen werden können (Art. 81 BayBO)“.

### Anlass des Vorhabens

Der Bebauungsplan sollte nach § 13a für brachliegende bzw. nicht bewirtschaftbare Flächen eine Innenentwicklung ermöglichen. Der zeitliche Ablauf stellt jedoch dieses Erfordernis auf den Kopf. Die Notwendigkeit des geplanten Aussiedlerhofes erscheint angesichts des Nachgebens beim Denkmalschutz äußerst zweifelhaft.

Denn jetzt könnten auf dem Hofgelände die erforderlichen Maschinenhallen und andere Nebengebäude geschaffen werden. Der Wirtschaftlichkeit und Modernisierung des Hofes stünde nichts mehr im Wege.

### Der Bebauungsplan ist aufzuheben

Die Abwägung mit den privaten und öffentlichen, gemeinschaftlichen Belangen ergibt, dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nicht vorliegen. Zu Unrecht wurde auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zurückgegriffen, weil die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB nicht vorliegen. Zur Frage der Unbeachtlichkeit von Fehlern in diesen Fällen siehe nunmehr BVerwG, 4 CN 9/14 v. 4.11.2015 Abs. 27 ff. = BVerwGE 153, 174 Abs. 27 ff.

### Hinweise

Eine vorherige Erörterung des Bebauungsplanes mit den Anliegern und Umliegern vor dem Aufstellungsbeschluss wäre sinnvoll gewesen. Bürgerfreundlichkeit und Transparenz hätten dies erwarten lassen. Der Klarheit wegen wäre auch die Einzeichnung der Höhenlinien und der tatsächlichen Gebäudehöhen hilfreich gewesen.

Die Aufnahme der erforderlichen Kfz-Stellplätze und der Kinderspielplätze in die Festsetzungen des Bebauungsplans hätte ebenfalls zur Klarheit beigetragen. Ich bitte Sie, meine Einwendungen umfassend zu prüfen.

### **Abwägungsbeschluss:**

#### Zu: Nachteilige Beeinflussung des Grundwasserspiegels:

Nach gemeinsamer Auffassung der Büros Dr. Weigand und GMP werden die geäußerten Bedenken wie folgt gewürdigt:

#### Woher kommt das Wasser im Bereich der Häuser Untertorstraße 6 a – 6 d?

Aufschlüsse aus dem Bereich Untertorstraße 6 a – 6 d liegen dem Gutachter nicht vor. Es können daher nur Aufschlüsse aus dem weiteren Umgriff genutzt und auf die Beschreibung der Beobachtungen fußende Aussagen gemacht werden.

Die Sandlehm-Talfüllung, die eine natürliche Sicker-/Schichtenwasserableitung bilden würde, steht erst ab dem Vogelhof und somit weiter südlich an: Er wirkt sich nicht als Vorflut aus.

Nach den Erkenntnissen über den Verlauf der Verwitterungslehm-Oberfläche und der Beschreibung seines Auftretens von Wasser ab 0,6 m Tiefe, ist dieses Wasserproblem auf Schichtenwasser zurückzuführen, das dem Baufeld auf der Verwitterungslehm-Oberfläche zufließt.

Zudem kann bei tiefgelegenen Baufeldern Wasser aus Leitungsgräben ein Problem darstellen. In höher gelegenen Bereichen wird auf dem Verwitterungslehm zufließendes Wasser in den Leitungsgräben gefasst und deren Sohlgefälle folgend abgeleitet. In tief gelegenen Arealen kann bzw. wird solches Leitungsgrabenwasser über die Anschlussgräben in die Baugrubenverfüllung gelangen.

#### Handelt es sich um Stauwasser in den Baugruben oder um Schichtenwasser, das sich aufgrund einer denkbaren Wassersperre aufstauen kann?

Die nach dem derzeitigen Kenntnisstand vermutete Ursache für das bisher im Bereich Untertorstraße 6 a - 6 d in geringer Tiefe angetroffene Wasser wurde im vorangegangenen Abschnitt bereits dargelegt.

Die Grundstücke Untertorstraße 6 a – 6 d liegen deutlich vom Vogelhof entfernt, höher und somit „oberstromig“ des Baugeländes.

Durch die Entfernung zum Vogelhof können sich Schichtenwasseraufstauungen im Umgriff einzelner Bauwerke des Vogel-Areals nicht mehr bis zur Untertorstraße auswirken.

#### Wirkt sich die Baumaßnahme Vogelhof auf das Grundstück aus?

Wegen der Entfernung zur Untertorstraße, der geringen Durchlässigkeit des Verwitterungslehms und da das Gelände Untertorstraße 6 a – 6 d zudem höher liegt als das Vogelhof-Areal, kann eine auf die Neubebauung zurückzuführende negative Beeinflussung sicher ausgeschlossen werden.

Nach gemeinsamer Auffassung der Büros Dr. Weigand und GMP sind die vorgetragenen Bedenken somit unbegründet. Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die Bedenken zurückzuweisen.

#### Zu: Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB liegen nicht vor:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, hierbei gelten die Vorschriften für die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Die Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB regelt § 13a Abs. 1 BauGB. Die in § 13 Abs. 1 festgelegten Anwendungsvoraussetzungen sind daher nicht relevant. Daher ist es unerheblich, ob die Voraussetzungen nach § 13 BauGB erfüllt sind.

Zulassungsvoraussetzung für spätere Bauvorhaben ist dann § 30 Abs. 1 BauGB. Die Vorschriften des § 13 Abs. 1 BauGB und insbesondere auch die Vorschriften des § 34 BauGB sind somit nicht relevant.

#### Zu: Beschleunigtes Verfahren:

#### Zu: Voraussetzungen:

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind der Gemeinde Rottendorf bekannt und diese sind in der Bebauungsplanbegründung auch dargelegt.



#### Zu: Materielle Prüfung:

Der Bebauungsplan dient insbesondere der Schaffung von Wohnraum und entspricht somit den Anforderungen des § 13a Abs. 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

#### Zu: Abwägungsgebot § 1 Abs. 7 BauGB:

##### Zu: Abzuwägen sind:

###### Zu 1.

Die Fläche liegt nach § 34 BauGB bereits im Bebauungszusammenhang. Maßnahmen der Innenentwicklung sind vom Gesetzgeber ausdrücklich erwünscht, daher ist hier kein detaillierter Bedarfsnachweis zu führen. Im Verdichtungsraum Würzburg besteht insgesamt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. In Rottendorf gibt es über 4.000 Arbeitsplätze bei gut 5.000 Einwohnern, von denen etwa 35% erwerbstätig sind, und damit einen hohen Einpendlerüberschuss. Auch hieraus ergibt sich ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Gleichzeitig verfügt die Gemeinde Rottendorf über eine gute Infrastrukturausstattung. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Innenentwicklungspotenzial der Fläche, die Bedenken werden zurückgewiesen.

###### Zu 2.

Mit den Bebauungsplanfestsetzungen wird gerade der Erhalt des Hofcharakters sichergestellt, die Einbindung in die Umgebung wird mit einer gestaffelten Höhenfestsetzung sichergestellt. Eine 3-D-Präsentation ist nicht erforderlich, da ein Modell vorhanden ist, das eine noch höhere Anschaulichkeit besitzt. Das Modell wurde vom Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage – auch für Veränderungen an der Planung – genutzt und war auch bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgestellt.

###### Zu 3.

Der Vollzug des Denkmalschutzes durch die Untere Denkmalschutzbehörde ist nicht Gegenstand der gemeindlichen Bauleitplanung. Die Planung für den Bereich südlich der Schulstraße ist einvernehmlich mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt.

Bezüglich des Bereichs nördlich der Schulstraße bestätigte die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Würzburg, dass die denkmalschutzrechtlichen Belange erkannt wurden und der geplante Abbruch der Scheune nördlich der Schulstraße hingenommen werden kann und hat somit keine Bedenken gegen die Planung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege setzt sich aufgrund der städtebaulichen Qualität für einen Erhalt der großen Scheune nördlich der Schulstraße zumindest in den Umfassungswänden (Giebel zur Hofstraße sowie traufseitige Mauer zur Schulstraße) ein, da diese beiden „Hauptlinien“ des Gebäudes die Dimension und die Baufluchten der historischen Bebauung definieren. In der Abwägung der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege kommt die Gemeinde Rottendorf jedoch zum Ergebnis, dass der Ersatzbau die Kubatur der Scheune aufnimmt, eine Erhaltung und Integrierung von bestehenden Außenwänden jedoch nicht möglich ist, da das Gebäude in Richtung Hofstraße verschoben wird, um im nördlichen Grundstücksteil die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Außerdem hat die Scheune für eine Umnutzung in ausreichend belichtete Wohnräume eine ungeeignete Gebäudetiefe von ca. 16,50 m. Der Bebauungsplanentwurf enthält mit den zeichnerischen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sowie den textlichen Festsetzungen Ziffer 8 bereits örtliche Bauvorschriften. Des Weiteren wird mit den sehr eng gefassten Baugrenzen die Gebäudestellung im Detail vorgegeben. Damit wird der Lage des Geltungsbereichs im Ortskern hinreichend Rechnung getragen. Die Schulstraße stellt die nördliche Grenze des historischen Ortskerns dar.

##### Zu: Anlass des Vorhabens:

Der landwirtschaftliche Betrieb ist von Wohnnutzung umgeben, eine Intensivierung der Nutzung führt zu Nutzungskonflikten mit der Nachbarschaft. Die Aussiedlung des Betriebes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Vogelhof.

Die Gemeinde Rottendorf hat zum Ziel, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Schaffung von Wohnraum im Rahmen einer Maßnahme der Innenentwicklung einschließlich einer baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen und folgt damit den Vorgaben des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die Planung liegt daher nicht alleine im privaten Interesse, sondern auch im öffentlichen Interesse. Die Gemeinde Rottendorf misst dem öffentlichen Interesse der Innenentwicklung und Nachverdichtung und der damit verbundenen

Vermeidung der Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle ein hohes Gewicht bei.  
Daher werden die geäußerten Bedenken zurückgewiesen.

Zu: Der Bebauungsplan ist aufzuheben:

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung handelt. Bei dem angeführten Bezugsfall handelt es sich um die Überplanung einer Außenbereichsfläche.

Die Regierung von Unterfranken nimmt zu der Planung wie folgt Stellung: „Die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche am Rand des Ortskerns von Rottendorf zu Wohnzwecken unterstützt die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen insbesondere zur Innenentwicklung der Region Würzburg, RP2.“ Somit entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

Daher werden die geäußerten Bedenken als unbegründet zurückgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abwägung durch den Gemeinderat vorgenommen wird.

Zu: Hinweise:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in mehreren öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates vorgestellt, wodurch die Öffentlichkeit bereits vor der förmlichen Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB ausreichend informiert wurde.

Auf die Darstellung von Höhenlinien wurde deshalb verzichtet, weil diese aufgrund des geringen Höhenunterschieds und der vorhandenen Bebauung nicht aussagefähig sind. Zur Erleichterung der Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden jedoch an verschiedenen Stellen Höhenkoten der Straßenoberfläche als Hinweis eingetragen. Ferner wird die Begründung um Geländeschnitte mit Darstellung der geplanten Bebauung ergänzt.

Für den Stellplatznachweis gelten, die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf für Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser und die Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern für andere Nutzungen. Damit ist der Stellplatznachweis hinreichend geregelt. Die Stellplatzsatzung wurde erst im Februar 2017 geändert und an die aktuellen Anforderungen angepasst. Daher bedarf es keiner weitergehenden Regelungen im Bebauungsplan.

Es ist kein öffentlicher Spielplatz vorgesehen, der im Bebauungsplan zeichnerisch festzusetzen wäre. Erforderliche private Spielplätze gemäß Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO sind Gegenstand des Bauvorhabens. Ein solcher Spielplatz ist im Hofbereich südlich der Schulstraße vorgesehen.

Somit bedarf es keiner Festsetzungen zu Stellplätzen und Kinderspielplatzentwicklung (Ziel 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP und B II Ziel 2.3 Regionalplan).

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

Zum Ende dieses Tagesordnungspunktes wurden noch Fragen des Stellplatznachweises diskutiert. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird anhand der gültigen Stellplatzsatzung ermittelt. Dort ist auch festgelegt, dass ein bestimmter Anteil (10 %) der erforderlichen Stellplätze frei zugänglich als Besucherparkplätze vorgehalten werden muss. Dies ist im Bauantrag nachzuweisen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Zur Fortführung des Verfahrens fasst der Gemeinderat folgenden

**Beschluss:**

Die Verwaltung und das Planungsbüro werden beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten und die geänderte Fassung zum zweiten Mal öffentlich auszulegen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

## 2 **Nachbarschaftshilfe in Rottendorf** **Antrag auf Übernahme der Trägerschaft durch die Gemeinde Rottendorf und Erhöhung der wöchentlichen Arbeitszeit der hauptamtlichen Sozialpädagogin im Haus der Begegnung um zwei Wochenstunden** **Vorlage: GL/030/2018**

### **Sachverhalt:**

Im Herbst 2017 trafen sich Herr Bürgermeister Schmitt, Herr Zgraja (Gemeindec Caritas) und Rottendorfer Bürgerinnen und Bürger, um über die Notwendigkeit einer **Nachbarschaftshilfe in Rottendorf** zu diskutieren. Schnell wurde klar, dass es schon viele verschiedene Projekte im Rahmen der Nachbarschaftshilfe in Rottendorf gibt, es aber an einer Anlaufstelle fehlt, die alle Projekte koordiniert und evtl. neue Angebote aufnimmt.

Daraufhin erklärten sich 12 Personen bereit, in einem **Projektteam** mitzuarbeiten, um den Bedarf zu ermitteln und eine Schnittstelle für die Nachbarschaftshilfe aufzubauen.

Überdies hat sich ein **Leitungsteam** mit drei Personen gegründet (Ingrid Hesselbach, Karl Scheckenbach, Werner Trenkamp), das sich um die Einladungen der Projektteamsitzungen kümmert und die Zusammenarbeit mit H. Zgraja (Gemeindec Caritas) forciert.

Bei den Treffen wurden **folgende Bedarfe** im Bereich der Nachbarschaftshilfe bisher aufgezeigt:

- Überbrückung von fehlenden Betreuungszeiten
- Überbrückung bei Krankenstand: Einkäufe übernehmen, Mülltonnen rausstellen etc.
- Unterstützung bei Formalitäten (Versicherung, Verträgen usw.)
- Bessere Vernetzung mit der Sozialstation, um Bedürftigen zur Seite zu stehen
- Babysitterdienst
- Telefonkette für Alleinstehende (Beispiel: Veitshöchheim)
- Unterstützung pflegender Angehöriger; nicht in Konkurrenz zu Hauptberuflichen
- Integration von ausländischen Kindern/Familien
- Trauercafé, Spaziergang mit Trauernden
- Zusätzlicher Besuchsdienst für Menschen, die eine Krankenkommunion erhalten haben oder für Reha-Rückkehrer
- Begleitung von Helfern, mit der Möglichkeit, sich auszutauschen

Frau Löckmann, Ansprechpartnerin für das Waldbüttelbrunner Nachbarschaftshilfeprojekt, stellte das **Projekt „Zeit füreinander“** bei einer Projektteamsitzung vor.

Folgende Ideen aus Waldbüttelbrunn wurden für Rottendorf als sinnvoll erachtet:

- **Trägerschaft** liegt bei der politischen Gemeinde
- Teilnahme am **Förderprogramm**: Selbstbestimmt Leben im Alter -SeLA-, das als Anschubfinanzierung durch das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration zu sehen ist
- Abschluss von **Versicherungen** für Helfer und Dienstfahrzeuge über die kommunale Versicherung

**Das Projektteam der Nachbarschaftshilfe beantragt hiermit, dass die Gemeinde Rottendorf die Trägerschaft für die Nachbarschaftshilfe Rottendorf übernimmt.**

Die evangelische und die katholische Kirche stehen als Kooperationspartner in beratender und begleitender Funktion zur Verfügung, da diese eine Brückenfunktion haben und die Nachbarschaftshilfe unterstützen können.

Als **Koordinationsstelle** für die Nachbarschaftshilfe ist das **Haus der Begegnung** die favorisierte Lösung. Der/Die **hauptamtliche Sozialpädagoge/-in** vom Haus der Begegnung könnte der/die **Ansprechpartner/-in** werden, wenn die anfallenden Arbeitsstunden zusätzlich gewährt werden. Es

wird ein wöchentlicher Zeitaufwand von ca. 2 Stunden für das Nachbarschaftshilfeprojekt erwartet. Laut Auskunft der Caritas sind dies Kosten in Höhe von ca. 3.100,00 Euro jährlich.

Für Sach- und Personalkosten besteht in den ersten beiden Jahren die Möglichkeit über das Sozialministerium im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel eine einmalige Anschubfinanzierung für den Aufbau einer bürgerschaftlich engagierten Nachbarschaftshilfe für einen Zeitraum von bis zu zwei Jahren in Höhe von bis zu 10.000 € zu erhalten. In dem Förderantrag muss auch ein Ausblick gegeben werden, wie das Projekt nach Beendigung der Förderung weiter läuft bzw. weiterlaufen kann.

In der anschließenden Diskussion wird gefragt, ob die Nachbarschaftshilfe beispielweise auch für das Gartengießen während der Urlaubsreise gedacht ist? Hierzu erklärt der Vorsitzende des Seniorenrates, der vom Gemeinderat einstimmig das Wort erteilt bekommt, dass die Nachbarschaftshilfe für diese Zwecke sicher nicht gedacht ist. Strittige Fälle wird immer das Projektteam entscheiden müssen. In der Diskussion arbeitet der Gemeinderat heraus, dass die Gemeinde die Helferinnen und Helfer der Nachbarschaftshilfe versichern müsse. Vom Grundsatz her sieht der Gemeinderat das Projekt Nachbarschaftshilfe positiv.

#### **Beschluss:**

1. Die Gemeinde Rottendorf übernimmt die Trägerschaft für die Nachbarschaftshilfe in Rottendorf.
2. Die Gemeinde übernimmt die Kosten für zwei Wochenstunden Arbeitszeit für den/die hauptamtliche/n Sozialpädagogen/-in im Haus der Begegnung zur Bewältigung der zusätzlichen Arbeiten im Rahmen der Nachbarschaftshilfe.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den entsprechenden Förderantrag beim Sozialministerium zu stellen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt eine Unfall- und Kfz-Versicherungen für die Helferinnen und Helfer der Nachbarschaftshilfe abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig.

### **3 Feststellung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2015 Vorlage: FV/018/2018**

#### **Sachverhalt:**

Die Ergebnisse der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2015 werden nach der örtlichen Rechnungsprüfung dem Gemeinderat in der vorliegenden Fassung vorgelegt:

### **Ergebnis der Jahresrechnung 2015**

	Verwaltungshaushalt	Vermögenshaushalt	Gesamthaushalt
<b>Einnahmeseite</b>			
Summe Soll-Einnahmen	21.100.280,65 €	7.122.549,86 €	28.222.830,51 €
+ Neue Haushalts- einnahmereste	0,00 €	0,00 €	0,00 €
./. Abgang alter Haush.einnahmereste	0,00 €	0,00 €	0,00 €
./. Abgang alter Kasseneinnahmereste	-83,51 €	0,00 €	-83,51 €
Summe bereinigte Soll-Einnahmen	<u>21.100.197,14 €</u>	<u>7.122.549,86 €</u>	<u>28.222.747,00 €</u>
<b>Ausgabenseite</b>			
Summe Soll-Ausgaben	21.100.197,15 €	7.264.270,57 €	28.364.467,72 €
+ Neue Haushalts- ausgabereiste	0,00 €	510.000,00 €	510.000,00 €

./ Abgang alter Haushaltsausgabenreste	0,00 €	-651.720,71 €	-651.720,71 €
./ Abgang alter Kassenausgabenreste	-0,01 €	0,00 €	-0,01 €
Summe bereinigte Soll-Ausgaben	<u>21.100.197,14 €</u>	<u>7.122.549,86 €</u>	<u>28.222.747,00 €</u>
<b>Etwaiger Unterschied</b>			
bereinigte Soll-Einnahmen ./ bereinigte Soll-Ausgaben (Fehlbetrag)	<u>0,00 €</u>	<u>0,00 €</u>	<u>0,00 €</u>
1. Darin enthalten: Zuführung zum Vermögenshaushalt		6.792.600,40 €	
2. Darin enthalten: Überschuss nach § 79 Abs. 3 Satz 3 KommHV		0,00 €	
<b>Feststellung des Ist-Ergebnisses</b>			
Ist-Einnahmen	21.088.776,01 €	9.162.239,10 €	30.251.015,11 €
Ist-Ausgaben	21.117.199,69 €	8.626.161,03 €	29.743.360,72 €
Ist-Überschuss/ Ist-Fehlbetrag	<u>-28.423,68 €</u>	<u>536.078,07 €</u>	<u>507.654,39 €</u>

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2015 gemäß Art. 102 Abs.3 Gemeindeordnung (GO) fest.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig.

**4 Entlastung der Jahresrechnung 2015  
Vorlage: FV/019/2018**

**Sachverhalt:**

Die Ergebnisse der örtlichen Rechnungsprüfung der Gemeinde Rottendorf wurden dem Gremium für das Haushaltsjahr 2015 in der Sitzung am 08.06.2018 vorgelegt und zur Kenntnis gegeben und ohne Beanstandungen genehmigt.

Der 1. Bürgermeister Roland Schmitt übergibt die Sitzungsleitung zu diesem Tagesordnungspunkt an den 2. Bürgermeister, Herrn Klaus Hofstätter.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Rottendorf erteilt die Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) zur Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2015.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig.

## **5 Sonstiges**

### **5.1 Informationen für den Gemeinderat**

- Der Personenaufzug am Bahnhof funktioniert und ist in Betrieb.
- Die Bewässerung des Wasserschlossgartens funktioniert jetzt auch mit Brunnenwasser. Sie wurde im Bohrspülverfahren hergestellt.
- Herzlich lädt Bürgermeister Roland Schmitt den gesamten Gemeinderat, alle Zuhörerinnen und Zuhörer und alle Bürger zum Dorffest am 07. und 08. Juli 2018 ein. Er freut sich schon auf ein gut gelungenes und friedliches Fest bei hoffentlich schönem Wetter.

### **5.2 Fragen aus dem Gemeinderat**

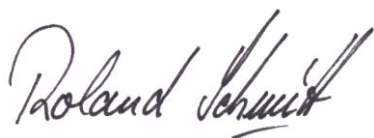
- Der Blühstreifen entlang der Straße zum Gut Wöllried hat sich sehr gut entwickelt. Der Dank hierfür gilt auch Herrn Dr. Siedler, der die Kräutersamenmischung ausgesucht hat. Es wird gefragt, ob dies im Jahr 2019 wiederholt werden kann. Bürgermeister Roland Schmitt schließt sich dem Lob an. Hierfür muss zunächst mit den verpachtenden Landwirten gesprochen werden, anschließend sollen die Kosten festgestellt werden und abschließend ist ein Gemeinderatsbeschluss notwendig.

### **5.3 Fragen aus der Bürgerschaft**

Es gibt keine Wortmeldungen.

Ende des öffentlichen Teils um 22:23 Uhr

Der Vorsitzende



Roland Schmitt, 1. Bürgermeister